



Gemeente Breda

Bijlage 15 bij besluit

Z2018-001486-V1

V&L

Toelichting

omgevingsvergunning

“Oosterhoutseweg, kadastraal perceel
B 3878, te Teteringen”

Planstatus:

ontwerp

Datum:

2018-10-03

Plan identificatie:

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	omgevingsvergunning "Oosterhoutseweg, kadastraal perceel B 3878, te Teteringen"
Opdrachtgever:	Matra Projecten De heer P. Smits Parklaan 6 4921 CE Made
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	180970
Rapportnummer	180970.01
Datum:	03 oktober 2018
Status:	ontwerp
Ontwerp:	--
Definitief:	--

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Beschrijving van de planlocatie	7
2.3	Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	10
3.1	Europees- en rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden.....	18
4.1	Milieu- en overige aspecten	18
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	27
5.1	De stedenbouwkundige inpassing	27
5.2	Opzet verkaveling	27
5.3	Beeldkwaliteit	28
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	30
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
Bijlagen		
Bijlage 1	Standaardadvies veiligheidsregio	
Afzonderlijke bijlage		
1.	Evaluatierapport bodemsanering Oosterhoutseweg 16 in Teteringen, AGEL adviseurs, 3 juli 2008	
2.	Akoestisch rapport, rapportkenmerk VL.1838.R01, Kraaij akoestisch adviesbureau, 25 juni 2018	
3.	Beschikking saneringsverslag, rapportnummer 2008.019, gemeente Breda, 24 oktober 2008	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

De kavel op het kadastraal perceel sectie B, nummer 3878 aan de Oosterhoutseweg in Teteringen is momenteel niet bebouwd. De initiatiefnemer wil op deze locatie drie nieuwe grondgebonden woningen realiseren. Op 6 maart 2018 is de omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van drie woningen op het perceel. De gemeente Breda heeft om aanvullende gegevens gevraagd, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing.

Het vigerende bestemmingsplan “Teteringen” met de bijbehorende bestemming “Wonen” staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de woningen mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan van de nieuwe woningen voldoet niet aan de regels van de bestemming ‘Wonen’ uit het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Breda is voornemens om op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen en af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

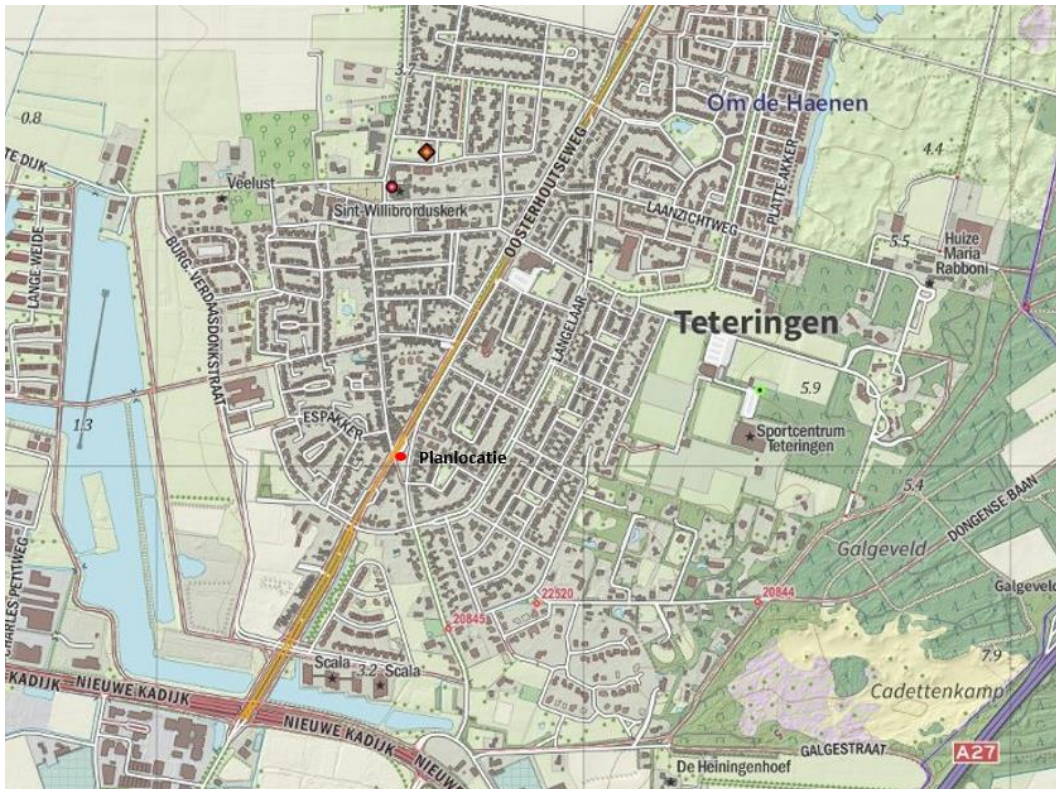
Aangezien er ook het voornemen is om drie grondgebonden woningen op te richten wordt gelijktijdig middels een omgevingsvergunning de activiteiten ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ en ‘bouwen’ aangevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

De planlocatie ligt in aan de doorgaande weg van de kern Teteringen, binnen de gemeente Breda en in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente TTR, sectie B met nummer 3878. In figuur 1 en 2 is de planlocatie aangegeven. De planlocatie is gelegen aan de Oosterhoutseweg en ligt op dit moment braak. De direct omliggende gronden zijn al langere tijd bebouwd.



Figuur 1: Planlocatie aangegeven op een luchtfoto



Figuur 2: Planlocatie aangegeven op de topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan “Teteringen”. Het bestemmingsplan is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Breda vastgesteld en is als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op 3 september 2014 onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van de planlocatie, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De planbeschrijving vindt plaats in hoofdstuk 5. De Juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

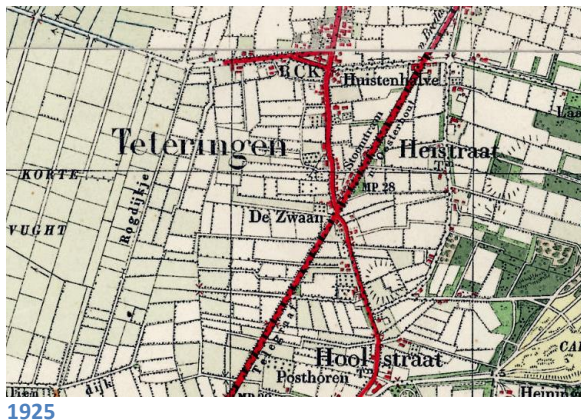
2.1 Beschrijving van de planlocatie

2.1.1 Algemeen

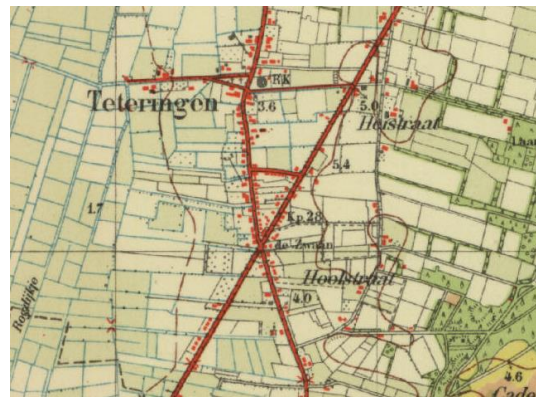
De gemeente Breda bestaat uit zes kernen (Breda, Bavel, Effen, Ulvenhout, Teteringen en Prinsenbeek).

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

De kern van Teteringen is in de 12^e eeuw ontstaan door een gift die bestond uit weidegebieden en woeste gronden voor gemeenschappelijk gebruik. Oorspronkelijk is Teteringen gelegen op de grens van de droge gronden aan de oostzijde en de nattere gronden van de Lage Vucht polder. De kern is gevestigd rond een Kruispunt van de twee historische wegen: Zwarte Dijk – Groenstraat en Hoeveneind. Dit kruispunt is nu het historische dorps hart met de begraafplaats, kerk, horeca en winkels aan het Willem Alexanderplein. Later, in 1813 is de Oosterhoutseweg aangelegd.



1925



1950



1975

Figuur 3: Uitsneden historische topografische kaarten

Door het vele verkeer is de Oosterhoutseweg steeds belangrijker geworden voor de bebouwingsstructuur dan de historische route van de Hoolstraat. Na de aanleg van de Oosterhoutseweg is het lint Hoolstraat - Hoeveneind ingevuld met bebouwing. Na 1960 is de rest van de huidige bebouwde kom ingevuld met bebouwing.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

De planlocatie ligt aan de Oosterhoutseweg, de doorgaande weg tussen Breda en Oosterhout. De woningen aan de Oosterhoutseweg hebben een gevarieerd beeld met voornamelijk vrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met kap. Zowel de kaprichting als het kleurgebruik varieert. De woningen zijn in verschillende tijdsperiodes gebouwd waardoor het bebouwingsbeeld zeer divers is.



Figuur 4: Foto's planlocatie

2.2.2 Groenstructuur

Het openbaar groen in het woongebied rondom de planlocatie is geconcentreerd in het straatprofiel en bestaat voornamelijk uit gras met bomen of groene pleintjes. De Oosterhoutseweg wordt door bomenrijen met onderbegroeiing begeleid. Hier en daar zijn onderbrekingen aanwezig, zo ook ter hoogte van de planlocatie.

2.2.3 Verkeerstructuur

De planlocatie ligt aan Oosterhoutseweg. De Oosterhoutseweg is de doorgaande weg tussen Breda en Oosterhout. De snelheidslimiet is 50 km/h.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de omgeving van de planlocatie komt de functie wonen veel voor. De woningen zijn over het algemeen grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met kap.

2.3.2 Detailhandel en horeca

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn enkele horecavoorzieningen aanwezig. In het centrum van Teteringen zijn de meeste detailhandel en horecavoorzieningen aanwezig.

2.3.3 Bedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie zijn twee zelfstandige bedrijfslocaties aanwezig. Beide zijn tankstations. Deze locaties hebben de aanduiding: verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg. De overige bedrijfslocaties concentreren zich voornamelijk op de verschillende bedrijventerreinen aan de rand van het dorp.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen en kantoren

Tegenover de planlocaties liggen zijn enkele percelen die bestemd zijn als 'gemengd gebied'. Deze worden onder andere gebruikt als kantoor en beautysalon. De meeste maatschappelijke voorzieningen liggen in het centrum van Teteringen.

2.3.5 Sport en recreatie

In de directe omgeving zijn geen sport- en recreatieve voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde sport- en recreatievoorzieningen zijn in het sportcentrum aan de Donkerstraat in Teteringen gevestigd.



Figuur 5: Functiekaart

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling binnen de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijksvaarwegen.
- verstedelijking in het IJsselmeer.

- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Binnen de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

3.1.3 *Nota wonen*

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

3.1.4 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.5 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota Belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. De planlocatie ligt niet in een gebied dat aangewezen is binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2019 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Breda de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart op te stellen en vast te stellen.

3.1.6 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

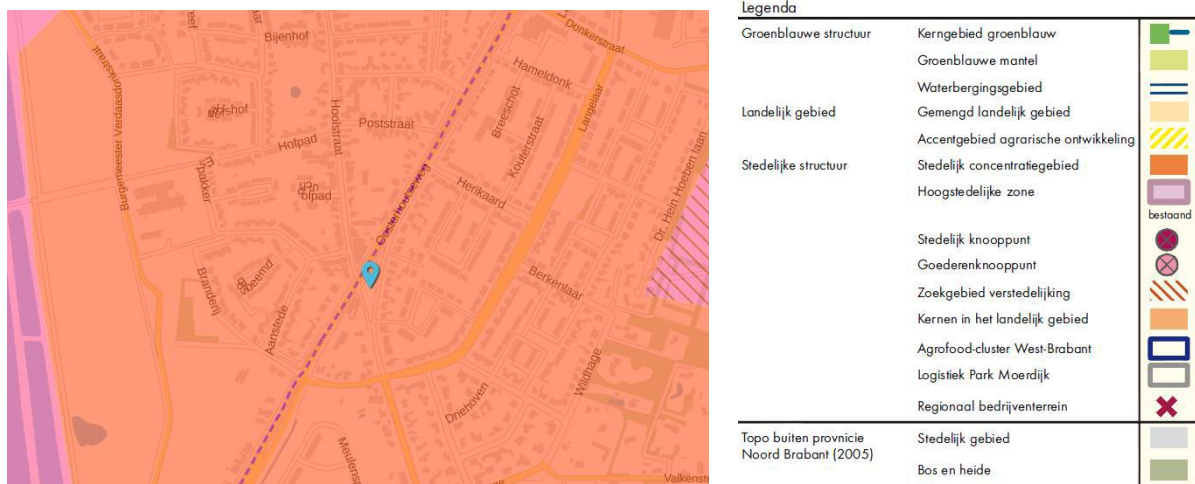
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014*

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 6: Uitsnede structuurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 6 blijkt dat de planlocatie is gelegen in de stedelijk concentratiegebied.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. versterking van de economische kennisclusters.

- Ad 1. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.
- Ad 2. Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.
- Ad 3. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.
- Ad 4. Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
- Ad 5. Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen.

Ad 6. West-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken voor de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe 'migratiesaldo nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in het bestaand stedelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Tevens hanteert de provincie als uitgangspunt in de kernen in het landelijk gebied dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De beoogde ontwikkeling, het realiseren van drie grondgebonden woningen op een bestaand perceel, voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik. Met de beoogde inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

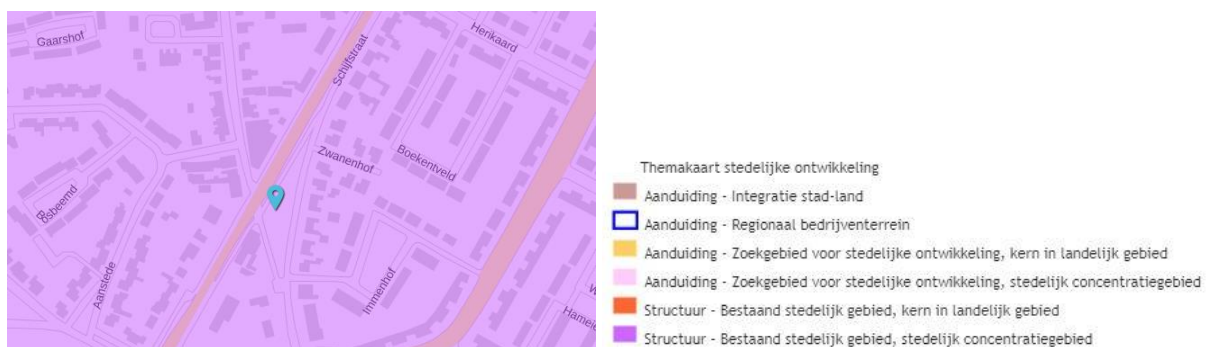
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de provinciale Verordening ruimte (geconsolideerde versie 01-01-2018) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 7: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening ruimte

In figuur 7 is de uitsnede weergegeven van de themakaart Stedelijke ontwikkeling. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied.

Structuur: bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied

Het initiatief is om op een bestaand perceel drie vrijstaande grondgebonden woningen te realiseren. De woningen worden georiënteerd op de Oosterhoutseweg. In artikel 4.3 van de verordening zijn regels opgenomen voor nieuw te bouwen woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
1. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent meerder vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Oosterhoutseweg ong. betreft de ontwikkeling van drie woningen. Er is hier geen sprake van stedelijke ontwikkeling waardoor de ontwikkeling niet Ladderplichtig is.

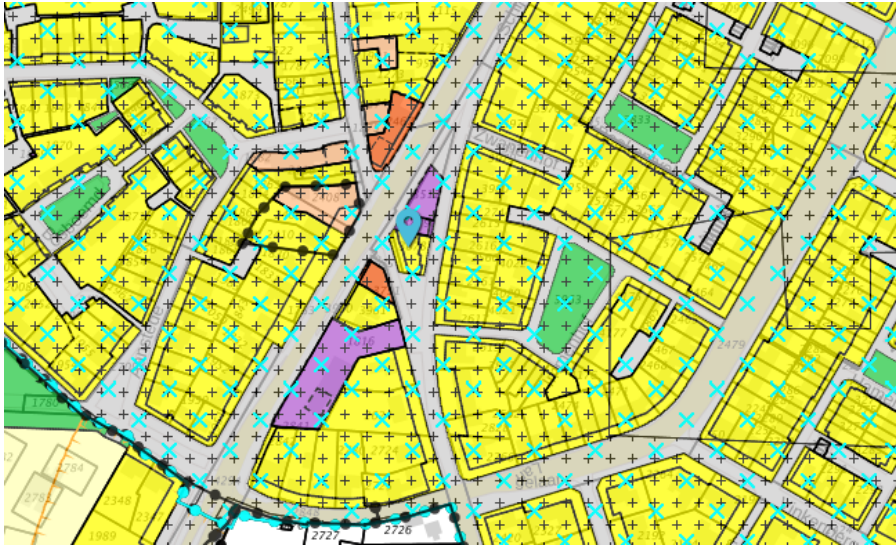
De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Teteringen

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan “Teteringen”. De planlocatie heeft de bestemming “Wonen”. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden. Het is binnen het

bestemmingsplan mogelijk één woning te realiseren. Het realiseren van drie woningen staat het bestemmingsplan niet toe.



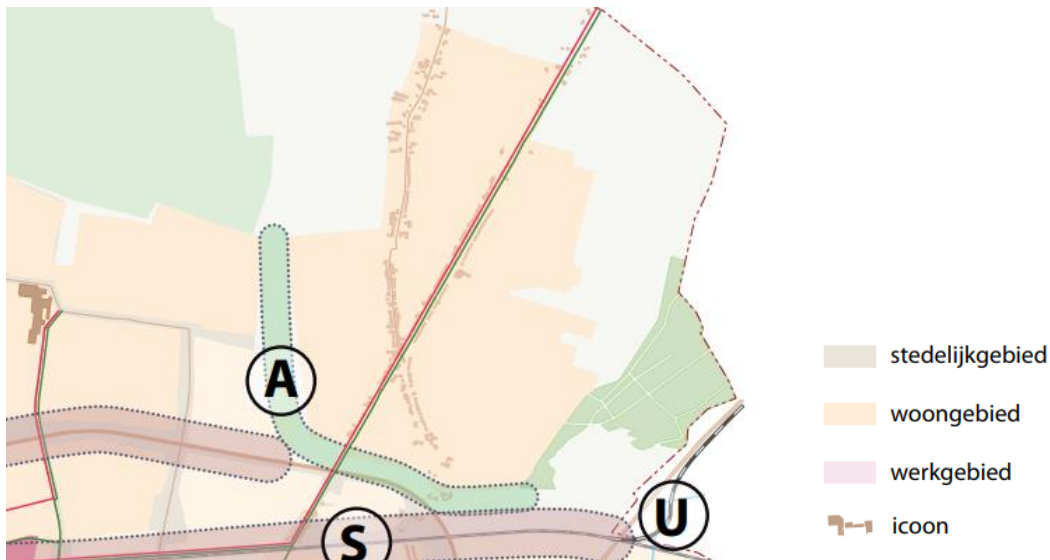
Figuur 8: uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan “Teteringen”

3.3.2 Structuurvisie 'Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd'

De structuurvisie “Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd” geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030. De structuurvisie bestaat uit een beleidsvisie en een ruimtelijke visie. De structuurvisie is in september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor Breda is een structuurvisiekaart opgesteld, in figuur 9 is deze weergegeven. De planlocatie is gelegen in 'woongebied'. Uit de structuurvisie blijkt dat de gemeente Breda de wens heeft dat ontwikkelingen plaats vinden binnen de huidige stedelijke bebouwing, aangegeven als 'woongebied' op de structuurvisiekaart. Ze willen stedelijke uitbreiding buiten de huidige grenzen voorkomen. De gemeente Breda heeft voor ogen om de kwaliteit van de stad te behouden en te vergroten, zodat in het buitengebied gericht kan worden op landbouw en natuur.

Als er spraken is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van een locatie kan het ontwikkelen van woningen worden toegestaan. De planlocatie wordt ingepast met drie aaneengesloten woningen. Het parkeren wordt gesitueerd aan de zijde van de schijfstraat.



Figuur 9: Structuurvisiekaart 'Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd'

3.3.3 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd'

In december 2013 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd" vastgesteld. In de Woonvisie is de Structuurvisie Breda 2030 verder uitgewerkt. In de Woonvisie staan de nieuwe ontwikkelingen op woongebied.

In Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften.

Om dit te behouden en te versterken wordt uitvoering gegeven aan drie ambities:

- Zorg voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk.
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. De gemeente Breda zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw.
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie past binnen de woonvisie zoals deze is opgesteld.

3.3.4 Welstandsnota 2004 "Veranderende welstand"

Op 5 september 2017 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het initiatiefplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand". Deze welstandsnota is in twee delen vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2004 en 27 mei 2004. Het initiatiefplan voldoet onder voorwaarden aan de redelijke eisen van welstand. De voorwaarde betreft dat de voorgestelde stenen en voegen ter goedkeuring aan de commissie voorgelegd dienen te worden.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu- en overige aspecten

4.1.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidzone, met uitzondering van de volgende wegen:

1. wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van een zone is, op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder, afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.

Tabel 1: Zonebreedtes wegen

Aantal rijstroken	Zone in stedelijk gebied	Zone in buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Akoestisch onderzoek

Met de berekende geluidbelastingen wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Onderzoek heeft uitgewezen dat het toepassen van maatregelen niet doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren stuiten. Daarmee wordt aan de wettelijke hoofdcriteria voldaan om een beroep te doen op de ontheffing van maatregelen. Daarbij wordt met de komst van de nieuwbouwwoningen een open plaats ingevuld. Dit is één van de subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid, waarmee aangetoond wordt dat de nieuwbouw op deze locatie gewenst is. Hieruit voortvloeiend kan worden geconcludeerd dat voor de woningen van voorliggend nieuwbouwplan aan de Oosterhoutseweg in Teteringen een hogere grenswaarde aangevraagd kan worden voor wegverkeerslawaaï bij de gemeente Breda.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied.

Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Oosterhoutseweg 62 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Uit de rekenresultaten kan tevens worden geconcludeerd dat er bij alle woningen een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte aanwezig is ter plaatse van de geheel gesloten voortuin bij woning 1 en de patio's bij

woning 2 en 3. Daarmee wordt zowel aan de eisen uit de Wet geluidhinder als aan het gemeentelijk beleid voldaan en kan dus een hogere waarde worden aangevraagd.

Samengevat:

- er dient een hogere waarde van 62 dB te worden aangevraagd bij de gemeente Breda vanwege de Oosterhoutseweg;
- er zijn maatregelen aan de uitwendige gevelconstructies van de woningen vereist, zodanig dat daarmee voldaan wordt aan de wettelijke binnenwaarde, om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwbouwwoningen te waarborgen. Het is aan de vergunningverlenende instantie of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is.

Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

4.1.2 Bodem

De aannemer Reco heeft in december 2007 een bodemsanering uitgevoerd volgens de BRL SIKB-7000, VKB-protocol 7001 conventionele bodemsanering. AGEL adviseurs was voor het saneren geslaagd voor de ingangsaudit voor voorbereiden van bodemsanering in het kader van BRL-6000. De verificatie is uitgevoerd volgens VKB-protocol 6001. AGEL adviseurs heeft tijdens onderhavige sanering in het certificaat VKB-protocol 6001 behaald.

Tijdens de grondsanering is in totaal circa 433 m³ verontreinigde grond, waarvan 145 m³ cat. I grond, ontgraven en afgevoerd. De geraamde hoeveelheden te reinigen grond en opnieuw te gebruiken licht verontreinigde grond uit het Plan van Aanpak is daarmee bijna exact gerealiseerd, ondanks de extra afgevoerde grond met zink. De saneringsdoelstelling, in principe saneren tot streefwaarde is behaald voor de verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromaten en PAK's.

Tijdens de sanering van de zinkverontreiniging bleek deze veel omvangrijker dan uit de onderzoeksrapporten naar voren was gekomen. In overleg met het bevoegd gezag en opdrachtgever en toekomstig gebruiker van de locatie is besloten niet verder te ontgraven. Blijkens een beschikking van de Provincie was daar immers geen noodzaak. Bij afvoer van de grond vanaf de plaats van de restverontreiniging dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de af te voeren grond.

De zinkverontreiniging is gelegen op kadastraal perceel TTR sectie B, nummer 3879. De beschikking van het saneringsverslag KW 2008.019 is toegevoegd in de bijlage. De zinkverontreiniging heeft dan ook geen betrekking op de huidige omgevingsvergunningaanvraag betreft de kadastrale percelen TTR sectie B nummers 3661 en 3878.

Het grondwater op de locatie is gesaneerd tot Streefwaarde, overeenkomstig de saneringsdoelstelling. Er is circa 32.000 m³ grondwater opgepompt en geloosd op het riool.

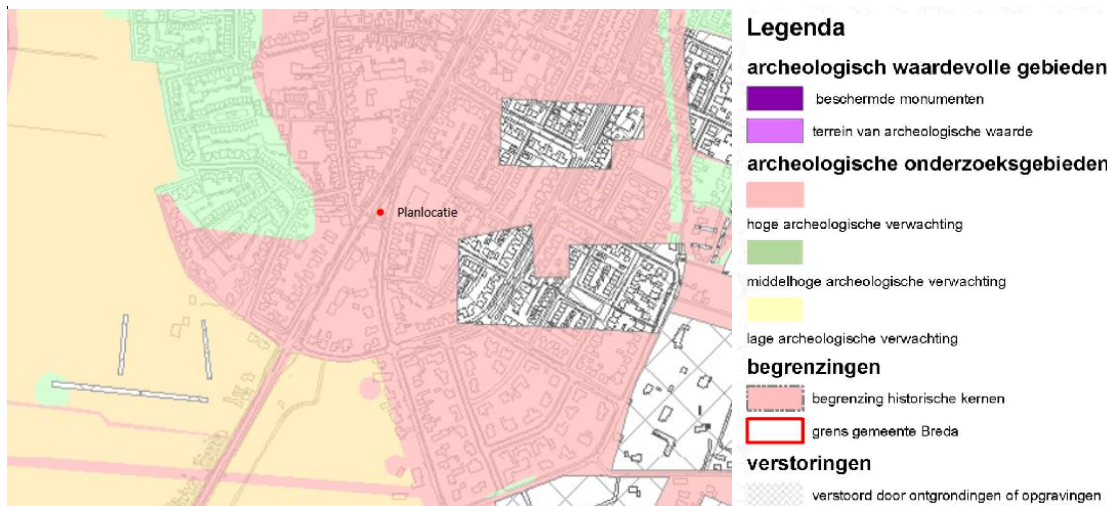
4.1.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. De archeologen van de Regio West-Brabant adviseren de gemeenten hierin.

In het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen. In figuur 10 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting ligt. Dit betekent dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld en een planoppervlak bevat van 100 m² of meer, er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Er geldt een aanlegvergunningplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast.

In december 2007 is er een bodemsanering uitgevoerd van circa 3 meter diep. De grond is dus al tot een diepte van 3 meter geroerd. De verwachting dat er archeologische waarden aangetast worden is daardoor zeer klein.



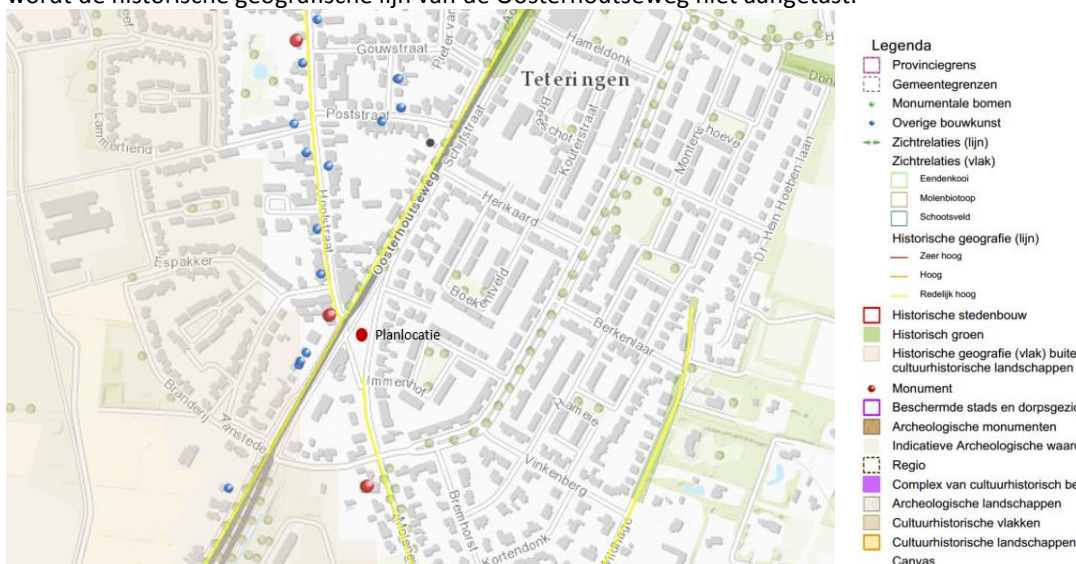
Figuur 10: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Breda

Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen de planlocatie sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening moet worden gehouden, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

In figuur 11 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant weergegeven. De planlocatie ligt niet in een gebied met een Indicatieve Archeologische waarden. De Oosterhoutseweg is aangeduid als 'Historische geografie (lijn), waarde redelijk hoog'. Door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt de historische geografische lijn van de Oosterhoutseweg niet aangetast.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

4.1.4 Hinder

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Milieuzones

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' maakt onderscheid tussen twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De planlocatie ligt in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Er is sprake van functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven

Naam inrichting	Straat	Nr	Omschrijving inrichting	Milieu cat.	Milieuzone (richtafstand gemengd gebied)	Afstand tot de planlocatie
Tankpunt	Oosterhoutseweg (naast planlocatie)		tankstation	2	10 m	10 m
-	Oosterhoutseweg (naast planlocatie)		Bedrijf	2	10 m	0 m
BP	Oosterhoutseweg	8a	tankstation	2	10 m	28 m
Seydlitz Notarissen	Hoolstraat	86	notariskantoor	1	0 m	100 m
Esthé Care	Espakker	1b	beautysalon	1	0 m	50 m
Nails by Kiki	Hoolstraat	75	Nagelsalon	1	0 m	110 m
Snackbar Gebroeders Joosen	Hoolstraat	83	snackbar	1	10 m	58 m
Muur Restaurant	Oosterhoutseweg	69	restaurant	1	10 m	37 m
Bon Sang	Oosterhoutseweg	14	restaurant	1	10 m	9 m

Uit tabel 2 blijkt dat voor het bedrijf naast de plan locatie en het restaurant aan de Oosterhoutseweg de richtafstanden niet kunnen worden behaald. In de ruimtelijke randvoorwaarden is door de gemeente Breda aangegeven dat het (toekomstig) naast gelegen bedrijf en de woningen tegen elkaar aangebouwd dienen te worden. Dit is gedaan om esthetische redenen, maar ook omdat de functies op elkaar afgestemd kunnen worden (en de juiste milieumaatregelen genomen kunnen worden).

De bedrijven voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de huidige situatie heeft de planlocatie al de bestemming "Wonen". In het Activiteitenbesluit wordt geen rekening gehouden dat de woonbestemming wel of niet bebouwd is.

Op de perceelsgrens tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming dienen maatregelen getroffen te worden met het oog op de toekomst, dat er een bedrijf gevestigd wordt op naast gelegen perceel. De muur op de perceelsgrens loopt door naar voren. Daarnaast worden er extra akoestische maatregelen getroffen in verband met geluid van het toekomstig naast gelegen bedrijf. Dit om een bedrijf met milieucategorie 2 mogelijk te maken op de naast gelegen bedrijfsbestemming.

Door de beoogde ontwikkeling en toegepaste maatregelen worden geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt. Er kan gesteld worden dat ter plaatse van de planlocatie aan de Oosterhoutseweg sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Veiligheidsregio

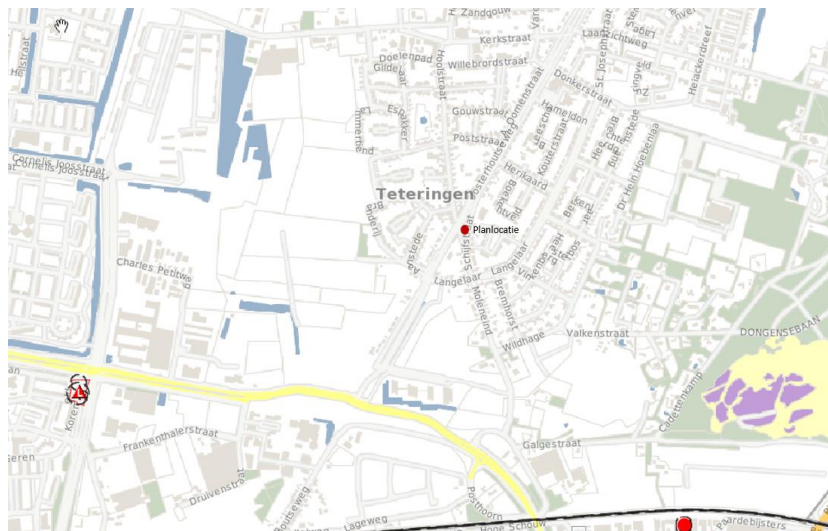
Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting¹ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting², autoweg³ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.



Figuur 12: uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Samenvatting

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

² Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen is de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van de planlocatie geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn in de directe omgeving geen buisleidingen gelegen. Over de planlocatie liggen geen PR 10-6 contouren. De planlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen.

Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid. Het Standaard advies van de Veiligheidsregio is in de bijlage toegevoegd.

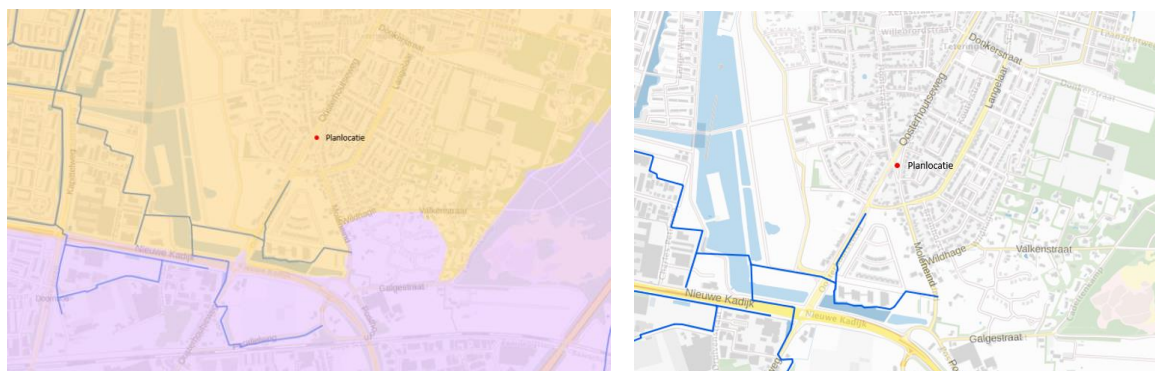
4.1.6 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.



Figuur 15: Uitsnede keur- en leggerkaart, Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebieden aangeduid als 'polders'. De locatie is niet gelegen in een waterwingebied en er zijn geen relevante waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig, zie figuur 15.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opvangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. De planlocatie (circa 327m²) is kleiner dan 2.000 m² waardoor het verhard oppervlak nooit meer dan 2.000 m² kan zijn.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Riolering

Op de planlocatie is een gescheiden rioolstelsel toegepast. Het vuilwater wordt via rioolleidingen naar het bestaande gemaal in de Haenen gevoerd, en vandaar via rioolleidingen en gemalen naar de rioolwaterzuivering Nieuwveer. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn aangesloten op het gescheiden rioolstelsel. Het is een relatief nieuw rioolstelsel met genoeg capaciteit om de groeiende hoeveelheid afvalwater te kunnen verwerken. De nieuwe woningen worden aangesloten op dit bestaande rioolstelsel.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Breda stelt in het gemeentelijk rioleringsplan dat stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Deze taakverantwoordelijkheid geldt alleen indien de burger niet zelf op eigen terrein het hemel- en grondwater doelmatig kan verwerken.

Samenvatting

De woningen worden aangesloten op het bestaande, gescheiden rioolstelsel. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

4.1.7 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Het beleid dat daarop van toepassing is heeft geen betrekking op de planlocatie.

Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk binnen de planlocatie worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de planlocatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de planlocatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuur, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt en zijn geen gebouwen aanwezig die worden gesloopt. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.1.8 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Op de planlocatie vindt een toevoeging plaats van drie grondgebonden woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert.

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool blijkt dat er geen belemmeringen zijn op de locatie.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woningen, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de nieuwe woningen aan de Oosterhoutseweg zijn bij benadering:

- x = 115700
- y = 408080

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2016: PM10: 17,79 µg/m³ en NO₂: 18,89 µg/m³

2020: PM10: 19,12 µg/m³ en NO₂: 17,78 µg/m³

2030: PM10: 15,94 µg/m³ en NO₂: 10,97 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

4.1.9 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Onder lijst D van het Besluit m.e.r. valt een stedelijk ontwikkelingsproject als het een project meer dan 2.000 woningen omvat. Binnen de planlocatie omvat de ontwikkeling drie woningen. Gesteld kan worden dat de milieueffecten gevolgen van de realisatie van drie woningen van dien aard zijn dat er geen m.e.r.-plicht of m.e.r –beoordeling aan de orde is.

4.1.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

4.1.11 Duurzaamheid

De EPC (energie prestatie coëfficiënt) van de woning bedraagt maximaal 0,4. Daarnaast zullen de woning goed geïsoleerd worden, er wordt minimaal voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 De stedenbouwkundige inpassing

Het hoofddoel van de stedenbouwkundige opgave is het inpassen van de woning in de omgeving. Om dit te bewerkstelligen worden een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opgave zijn als volgt:

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- één bouwvolume;
- behouden van het dorpse karakter;
- voldoende parkeergelegenheid;
- overzichtelijke verkeerssituatie creëren;
- een goed woon- en leefklimaat.

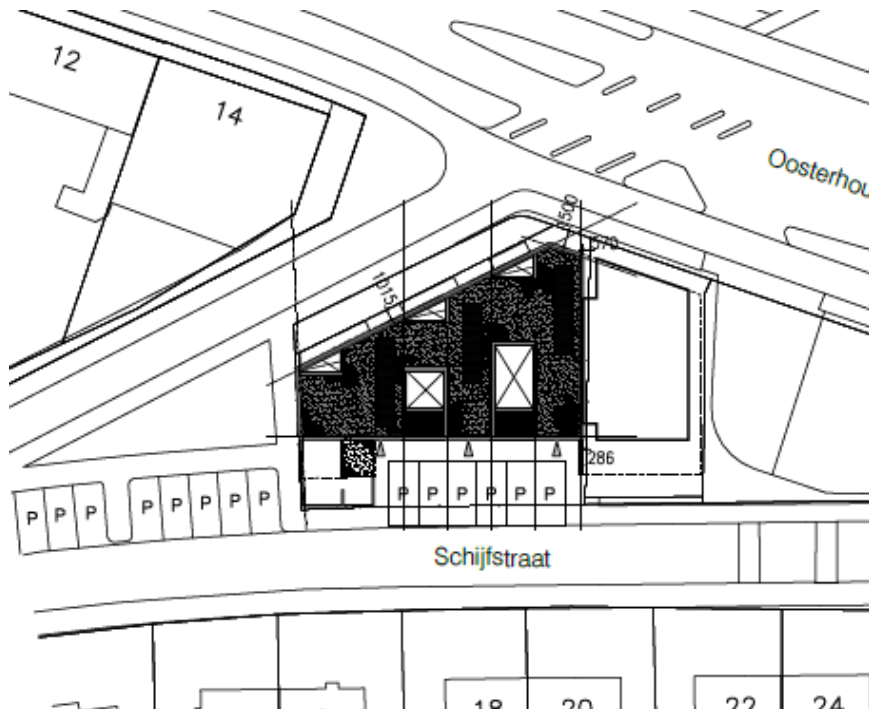
In het plan wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: aaneengesloten.

5.2 Opzet verkaveling

5.2.1 Ruimtelijke opzet

Het perceel ligt in het middengebied dat is ingesloten tussen de Oosterhoutseweg, de Schijfstraat en de fietsroute Hoolstraat -Moleneind (historische bebouwingslint).

De grondgebonden woningen zijn met de voorgevels georiënteerd op de Schijfstraat. De woningen staan vrij tussen de Oosterhoutseweg en de Schijfstraat. De bebouwing op de planlocatie bepaald de identiteit voor het middengebied en sluit aan op het karakter van de omliggende straten. Doordat de woningen uit één bouwblok bestaan, wordt het een samenhangend geheel.



Figuur 16: verkaveling

De woningen worden in de perceelsgrens gebouwd. De woning krijgt een frontbreedte van 7,5 – 9 meter. In figuur 16 is de verkaveling weergegeven.

Globale maatvoering

- De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 6,5 meter.
- De grond oppervlakte van de woning 1 is circa 65 m².
- De grond oppervlakte van de woning 2 is circa 59 m².
- De grond oppervlakte van de woning 3 is circa 76 m².

5.2.2 Woonprogramma

Het woonprogramma bestaat uit drie grondgebonden woningen.

5.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de Schijfstraat.

Parkeren

Voor het parkeren worden de parkeernormen uit de nota parkeernorm herijking 2013 gehanteerd. Het parkeren vindt plaats aan de Schijfstraat.

Tabel 3: Nota parkeernorm herijking 2013

Functie	Centrum/Spoorzone	Schil	Overig gebied	Per (eenheid)
Wonen				
Eengezinswoning	1,4	1,7	1,9	Woning
Meergezinswoning, appartement e.d.	1,2	1,4	1,5	Woning

Er zijn minimaal 1,9 parkeerplekken = 2 parkeerplekken per woning benodigd. Er worden zes parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, dit voldoet aan de minimale parkeernorm.

5.2.4 Groenstructuur

Zoals in paragraaf 2.2.2 is beschreven bestaat de groenstructuur aan Oosterhoutsestraat uit bomenrijen met onderbegroeiing. Ter plaatse van de planlocatie zit een onderbreking. De planlocatie ligt op dit moment braak.

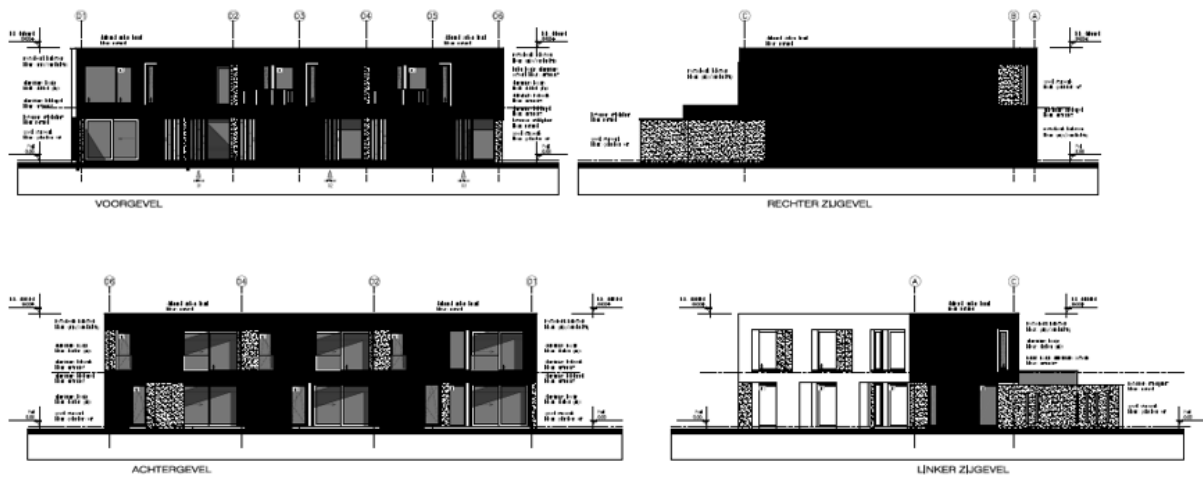
5.3 Beeldkwaliteit

5.3.1 Massa en vormgeving

De woningen sluiten qua maat en schaal aan bij de dorps bebouwing. De woningen zijn aaneengesloten en hebben een eenvoudige hoofdmassa: twee bouwlagen hoog en plat afgedekt. Hierdoor ontstaat een ontspannen straatbeeld aan de route Hoolstraat- Moleneind. Er ontstaat samenhang en rust in bouwhoogte en hoofdvorm van bebouwing van het middengebied, waardoor de bouwmassa de naastgelegen bebouwing niet overstemt.

5.3.2 Kleur- en materiaalgebruik

Materiaal- en kleurgebruik zijn ingetogen en wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van de omgeving. Tevens dient het plan aan te sluiten bij de eisen van welstand. In figuur 17 is een indicatie van de gevelaanzichten weergegeven.



Figuur 17: Gevelaanzichten

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Juridisch kader

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor bouwen is getoetst aan artikel 2.1. lid 1 onder a, voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wat betreft de maatschappelijke gevolgen van de planontwikkeling kan gesteld worden dat er woningen worden gerealiseerd waar behoefte naar is. Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat verbreding van het aanbod van woningen wenselijk is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan voorziet in het oprichten van maximaal drie nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Breda gaat ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer van de grond. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

Bijlagen

Bijlage 1 Standaardadvies veiligheidsregio