



Gemeente Breda

Bijlage 15 bij besluit
Z2018-004712-V1

V&L

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwe woning Tuinbouwlaan 39 Breda

In opdracht van:

Uitgevoerd door:

Datum:

Gerwin Bot, ROMstad

25 september 2018

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING EN DOEL	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. PLANVORM AFWIJKINGSBESLUIT	3
1.5. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSANALYSE	5
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.2. BEBOUWINGSSTRUCTUUR	5
2.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR	6
2.4. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
HOOFDSTUK 3: RUIMTRLIJK BELEID	8
3.1. INLEIDING	8
3.2. RIJKSBELEID	8
3.3. PROVINCIAAL BELEID	10
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4: PLANMOTIVERING	17
4.1. PLANBESCHRIJVING	17
4.2. PLANMOTIVERING	19
HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1. GELUID	20
5.2. LUCHTKWALITEIT	20
5.3. EXTERNE VEILIGHEID	21
5.4. BODEM	23
5.5. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
5.6. WATERTOETS	26
5.7. FLORA- EN FAUNATOETS	26
5.8. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	28
5.9. CULTUREEL ERFGOED	28
5.10. VERKEER EN PARKEREN	30
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	31
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 7: COMMUNICATIE PROCEDURE	32
7.1. TERSVIELEGGING	32
7.2. BEROEP	32
HOOFDSTUK 8: MOTIVERING	33

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Linge Milieu b.v., projectnummer: 15-2161, d.d. 23 november 2015;
- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Tuinbouwlaan 39 te Breda, Blom Ecologie, kenmerk BE/2015/183/r, d.d. 30 oktober 2015.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van één woning ter plaatse van het perceel Tuinbouwlaan 39, te Breda. Op het perceel bevindt zich in de bestaande situatie leegstaande bedrijfsbebouwing, welke in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van de vigerende planologische regeling. De gemeente Breda is bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure teneinde het initiatief te kunnen realiseren. Hiertoe dient een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 eerste lid onder sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aan te tonen.

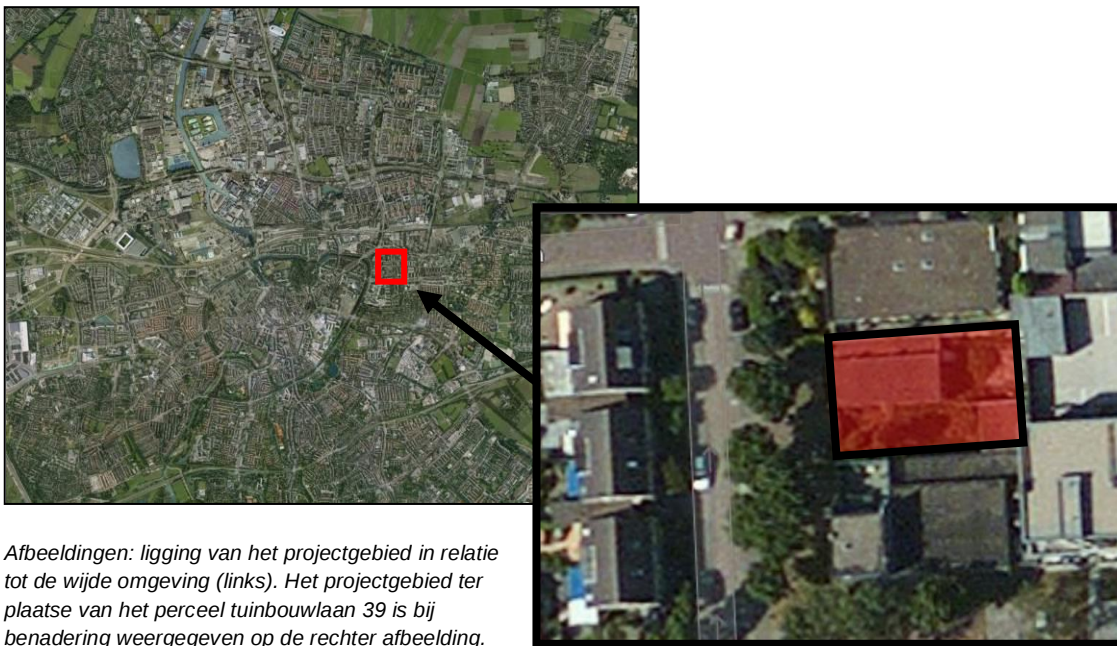
Door BB architecten is een ontwerp van het bouwplan opgesteld. Dit bouwplan d.d. 24 mei 2018 (wijziging 29 juni 2018) vormt de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing. In 2016 is er reeds een omgevingsvergunning verleend voor de beoogde herontwikkeling. Aangezien het bouwplan is gewijzigd is voorliggende ruimtelijke onderbouwing aangepast aan de hand van het nieuwe ontwerp.



Afbeelding: bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse van het perceel Tuinbouwlaan 39 te Breda

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Breda, ten oosten van het historische centrum. Het perceel Tuinbouwlaan 39 is kadastraal bekend onder sectie D, perceel nummer 8322. De westelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door een groene zone waar de oprijlaan naar het perceel onderdeel van uitmaakt. De aanwezige woningen met bedrijfsruimten vormen de noordelijke alsmede zuidelijke begrenzing met het projectgebied. De aanwezige parkeerplaats, behorende bij een recent ontwikkeld appartementencomplex, vormt de oostelijke begrenzing. Deze parkeerplaats wordt middels een gemetselde muur met het projectgebied gescheiden.



Afbeeldingen: ligging van het projectgebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het projectgebied ter plaatse van het perceel tuinbouwlaan 39 is bij benadering weergegeven op de rechter afbeelding.

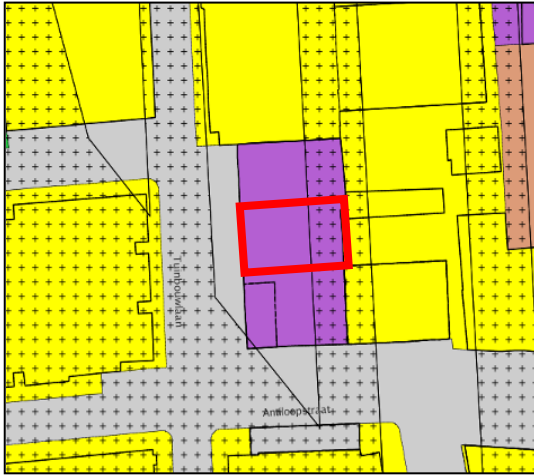
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Brabantpark', zoals dit op 26 september 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Breda. Op 6 februari 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Voor het oostelijk deel van het projectgebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Bedrijf (artikel 3)

Ingevolge de bestemming 'Bedrijf' mogen de gronden worden gebruikt voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 'Toegestane bedrijven' bij de regels van het bestemmingsplan. Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeren, verkeer en water toegestaan. Het gehele bestemmingsvlak is aangewezen als bouwvlak, waarbij een maximum bebouwingspercentage van 75% en een maximum bouwhoogte van 7 meter gelden.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Brabantpark' ter plaatse van het projectgebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het projectgebied de bestemming 'Bedrijf' (het paarse vlak) bevat. De zwarte arcering betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Waarde - Archeologie (artikel 15)

De bestemming 'Waarde - Archeologie' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

Parapluplan parkeren 2017

Op 12 april 2018 heeft de gemeenteraad het 'Parapluplan parkeren 2017' vastgesteld. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Breda zijn in dit parapluplan regels opgenomen met betrekking tot parkeren. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota parkeer- en stallingsbeleid, de herijking uit 2013 en wijzingen daarvan. Het projectgebied is onderdeel van het deelgebied 'Schil'. Voor een eengezinswoning wordt in de herijking een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats benoemd.

Conclusie

Het bouwplan voorziet in één inbandige parkeerplaats en één a twee parkeerplaatsen op de oprit. Het initiatief is in overeenstemming met het 'Parapluplan parkeren 2017'.

1.4. Planvorm afwijkingsbesluit

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk de realisatie van een nieuwe woning, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik in strijd met de bestaande regelgeving.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ex ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsanalyse van de ruimtelijke- en functionele structuur van de directe omgeving, alsmede van het projectgebied zelf. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 geeft een planmotivering op het gewenste initiatief. Een toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten is beschreven hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid. De communicatie met betrekking tot de te doorlopen procedure wordt beschreven in hoofdstuk 7. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSANALYSE

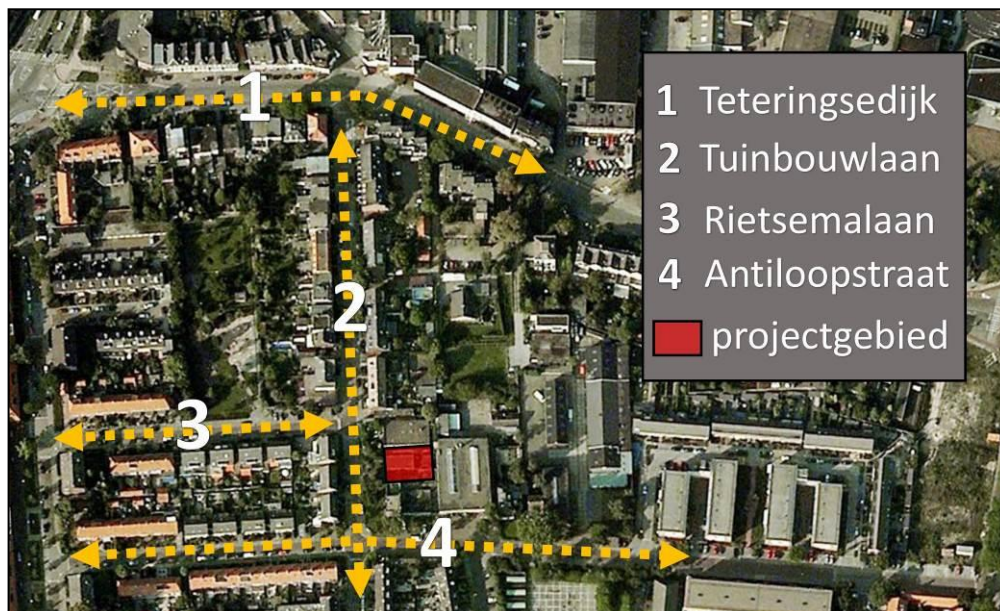
2.1. Ruimtelijke structuur

Het projectgebied aan de Tuinbouwlaan 39 is gelegen in het noordwestelijk deel van de wijk Brabantpark. De Tuinbouwlaan vormt een verbinding met de noordoostelijk gelegen Teteringsedijk en de zuidelijk gelegen Antiloostraat en is onderdeel van de buurt Schaap. Deze buurt is ontworpen door ir. Schaap. Belangrijk in zijn stedenbouwkundige visie was de onderlinge ondersteuning van de vorm van de ruimte en de vorm van de architectuur.

2.2. Bebouwingsstructuur

De bebouwing langs de Tuinbouwlaan is uiteenlopend qua bouwperiode, volume en bouwstijl. Het noordelijke deel van de Tuinbouwlaan betreft veelal bebouwing daterend van begin 19^{de} eeuw, afgewisseld met recentere woningbouw. Hier is ook nog een oude boerderij aanwezig. De afwisselende bebouwing bestaat over het algemeen uit twee à drie bouwlagen met wisselende dakvormen bestaande uit platte daken en kapconstructies. De bebouwing in de directe omgeving van het projectgebied bestaat veelal uit twee bouwlagen met kap. Ten westen van de projectlocatie zijn drie geschakelde twee-onder-een-kapwoningen aanwezig. De bebouwing direct ten noorden van het projectgebied bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Ten zuiden is een bouwvolume, bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak, aanwezig.

Binnen de Tuinbouwlaan geldt een éénrichtingsregime en wordt geparkeerd middels langsparkeren.



Afbeelding: weergegeven is de omgeving van het projectgebied (bij benadering met een rood kader opgenomen).

2.3. Functionele structuur

De bebouwing langs de Tuinbouwlaan voorziet voornamelijk in een woonfunctie. De direct aan het projectgebied aangrenzende gronden voorzien in een bedrijfs- alsmede woonfunctie.

De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de directe omgeving van het projectgebied.



Afbeeldingen: zichtbaar is het projectgebied ter plaatse van de Tuinbouwlaan 39 (met een rood vlak bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. De groenzone gelegen ten westen van het projectgebied is weergegeven op de foto linksboven. Het noordelijk gelegen bedrijfsp perceel is weergegeven op de foto rechtsboven. De westelijk gelegen twee-onder-een-kap woningen zijn te zien op de foto linksonder. Op foto rechtsonder is de bestaande woning ten zuiden van het projectgebied weergegeven.

2.4. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied betreft een voormalig bedrijfsperceel met een oppervlakte van circa 400 vierkante meter. In de huidige situatie is ter plaatse van het perceel een leegstaand bedrijfspand aanwezig. Het bedrijfspand heeft een bouwhoogte van circa 3 en 4,5 meter en een oppervlakte van circa 120 vierkante meter. In het zuidoostelijk deel van het perceel bevindt zich een berging. Beide opstallen verkeren in een slechte bouwkundige staat. Het overige deel van het perceel betreft braakliggend terrein.

De voorgevelrooijlijn aan de zijde van de Tuinbouwlaan betreft een doorgetrokken muur waar de bedrijfsbebouwing en de aanwezige poort onderdeel van uitmaken. Middels de aanwezige poort wordt het perceel verkeerskundig ontsloten op de Tuinbouwlaan. Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het projectgebied.



Afbeeldingen: zichtbaar is het projectgebied ter plaatse van de Tuinbouwlaan 39 (met een rode arcering bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. Het zicht op de projectlocatie vanaf de Tuinbouwlaan is weergegeven op de foto linksboven. Op de overige foto's zijn het binnenterrein en de aanwezige bedrijfsbebouwing te zien.

HOOFDSTUK 3: RUIMTRLIJK BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van een bestaand bedrijfsperceel, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Gezien onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653), waarbij de realisatie van tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden beoordeeld, kan gesteld worden dat het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Conclusie

In de 'Structuurvisie 'Breda 2030 - Keuzes maken in een dynamische tijd' is de regionale woning behoefte benoemd. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een actuele regionale woningbehoefte. Het voorliggende projectgebied is gelegen binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. De voorliggende ontwikkeling gaat uit van de sloop van de huidige (verouderde) bedrijfsbebouwing en de

nieuwbouw van één woning. Derhalve is er sprake van herstructurering van het bestaande perceel. Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 5.6 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.3. Provinciaal beleid

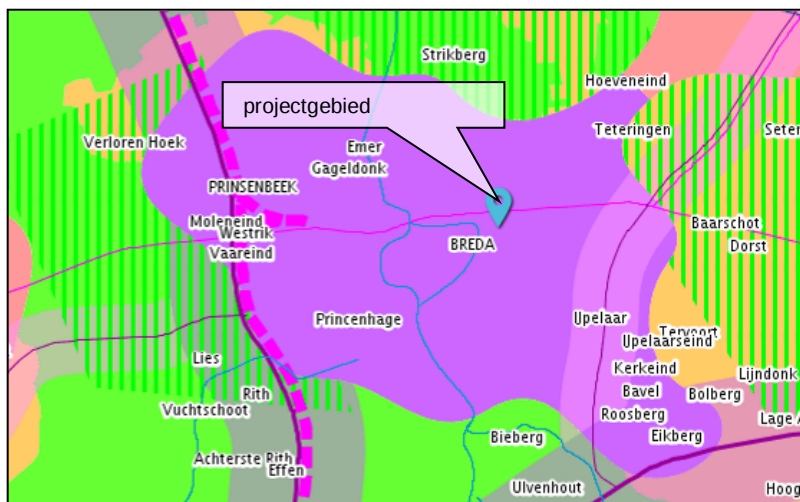
Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Beleidsuitgangspunt van de herziene structuurvisie is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Voorts wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Ruimtelijke kwaliteit kan grijpbaar en bespreekbaar worden gemaakt door een onderscheid te maken tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de

ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding;
- concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- rekening houden met omliggende functies en waarden;
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord).



Abbeelding: Uitsnede van de visiekaart ter plaatse van Breda en directe omgeving. Het projectgebied is aangeduid als '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 vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitlooptgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant. Hiertoe zijn de onderstaande beleidsuitgangspunten benoemd in de structuurvisie:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische clusters.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij

de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

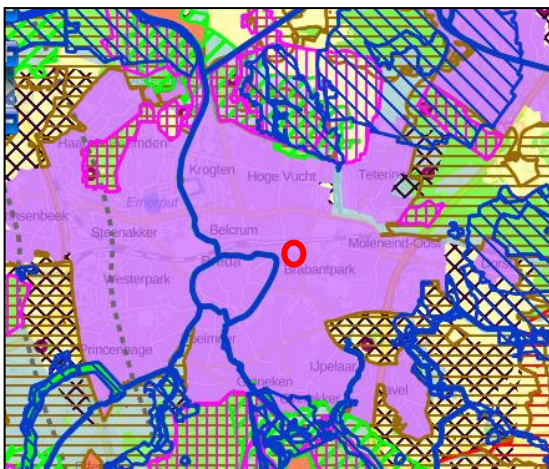
Verordening ruimte Noord-Brabant

De meest recente (geconsolideerde) versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant dateert 31 juli 2018.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten.

In artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' is in de verordening de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit benoemd. De toelichting op een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat, ingevolge de verordening, een verantwoording dat de ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De verantwoording dient rekening te houden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor het projectgebied alsmede de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

Artikel 4 van de verordening bevat de kern van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



Afbeelding: uitsnede verbeelding 'Verordening ruimte Noord-Brabant' ter plaatse Breda en directe omgeving. Het projectgebied wordt aangemerkt als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Het projectgebied is bij benadering aangegeven als rode cirkel.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken.

Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Conclusie

Op de visiekaart is het projectgebied benoemd als onderdeel van 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. In het provinciale beleid is aangegeven dat woningbouw moet plaatsvinden binnen de stedelijke concentratiegebieden. De herontwikkeling van het perceel draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals gesteld in de structuurvisie en verordening.

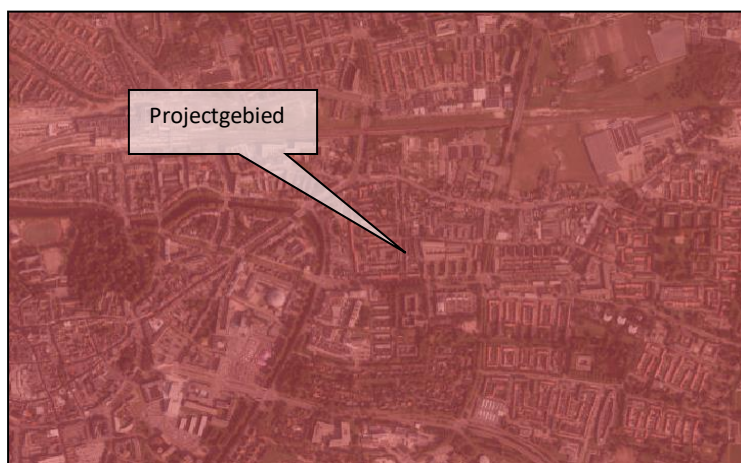
Cultuurhistorische Waardenkaart (2010)

De provincie Noord-Brabant heeft in 2010 een geactualiseerde cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. Deze kaart biedt inzicht in karakteristieke en kenmerkende relictten en de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap, cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen. De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische Waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de gehele gemeente Breda onderdeel van de van de regio 'Baronie'. De Baronie is aangewezen als zandlandschap en bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

Bij de landgoederen en tussen Breda en Oosterhout werd door particulieren al vanaf 1725 druk bebost. De Canadapopulier werd in Noord-Brabant geïntroduceerd op het landgoed Valkenberg. Voorts zijn er in het zuidoosten de bossen van de heideontginningen uit de periode 1850-1950. De Strijbeekse Heide is na 1950 vooral spontaan bebost geraakt. Naast de van oorsprong natuurlijke beken komen diverse gegraven waterlopen voor, zoals enkele turfvaarten in de buurt van Breda. Breda zelf functioneerde in de 17e eeuw als turfhaven. Ten noorden van Breda, in de omgeving van Terheijden, liggen omvangrijke verdedigingswerken uit de zeventiende en achttiende eeuw: schansen, linies en inundatiegebieden. Rond Breda liggen tal van voormalige militaire oefenterreinen waarvan dat tussen Breda en Oosterhout al sinds 1700 in gebruik is. De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan.

Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur. Ten zuiden van Breda hebben veel dorpen hun kleinschalige karakter behouden, zoals Galder, Strijbeek, Hulten en Molenschot. De destijds voor de landbouw op het zand zo belangrijke beemdenzone heeft zijn open graslandkarakter behouden.



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het projectgebied is onderdeel van de regio 'Baronie'

Conclusie

Het initiatief gaat uit van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het projectgebied. Het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. De bestaande, in slechte bouwkundige staat verkerende, bedrijfsbebouwing zal ten behoeve van de nieuwe woning worden gesloopt. Het initiatief is niet van negatieve invloed op de regio 'Baronie' en derhalve in overeenstemming met de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Breda 2030 - Keuzes maken in een dynamische tijd'.

De structuurvisie 'Breda 2030 - Keuzes maken in een dynamische tijd' is op 26 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie Breda 2030 is een kaderstellende visie die gebruikt wordt als basis voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en voor andere ruimtelijke besluiten.

In de structuurvisie is aangegeven dat Breda geschikt is voor elke doelgroep en leefstijl en een breed palet biedt aan gevarieerde woonmilieus. Hierbij staat de vraag van de bewoner centraal. Derhalve dient er voldoende ruimte te worden geboden voor initiatieven van bewoners en bedrijven. Voor nieuwbouw van woningen worden in de structuurvisie onderstaande kernthema's benoemd:

- Kleinschalig en verspreid over alle woonsferen en woonmilieus;
- Ruimte voor zelfbouw;
- Inzetten op functiemenging;
- Versterken karakter bestaande woonmilieus (gemêleerd);
- Monitoring ontwikkeling vraagzijde en effecten realisatieteam;
- Faseren en doseren grootschalige locaties;
- Verzamelopgave vitaliteit dorpen.

Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma bedraagt 6325 woningen voor de periode tot 2023 en circa 5000 woningen voor de periode 2023-2030. De uitdaging is om flexibiliteit in het programma te krijgen. In eerste instantie zet de gemeente in op herbenutting van leegstaand vastgoed en in de bijsturing van bestaande woningbouwplannen. Hiervoor is voor de korte termijn (4 jaar) een opgave ingeschat van 200 tot 400 eenheden en 600 woningen, merendeels huurwoningen, en 200-400 eenheden per jaar voor studenten of arbeidsmigranten. Om voor de periode na 2023 flexibiliteit te bewaren wordt er in de structuurvisie gekozen om niet voor de volledige structuurvisieperiode het gehele programma toe te delen.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van herbenutting van leegstaand vastgoed en draagt (in beperkte mate) bij aan het regionale woningbouwprogramma. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een kleine bedrijvenlocatie van drie bedrijfspercelen, waarvan de twee aangrenzende percelen al geruime tijd tevens in gebruik zijn als woning. De bedrijvenlocatie is in de structuurvisie niet opgenomen als te behouden bedrijfslocatie. Het projectgebied wordt omsloten door woonbebouwing, waardoor omvorming van het projectgebied naar een woonbestemming een logische ontwikkeling is. Middels de sanering van de storende bedrijfsbebouwing en de realisatie van één woning met tuin, ontstaat een verbeterde stedenbouwkundige alsmede architectonische eenheid op het perceel. Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie 'Breda 2030 - Keuzes maken in een dynamische tijd'.

Woonvisie Breda: 'wonen in een dynamische tijd'

De Woonvisie Breda: 'wonen in een dynamische tijd' dateert uit december 2013. Breda is een complete woongemeente, nu en in de toekomst, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus voor de diverse bewoners. In Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. De gemeente wil dit graag zo houden en versterken door in de woonvisie uitvoering te geven aan drie ambities:

- Zorgen 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. We zetten 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 gemeente Breda streeft naar kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. De keuzevrijheid van de consument op de huur- en koopmarkt dient vergroot te worden. Om dit mogelijk te maken is flexibiliteit in plannen, programmering en procedures vereist.

Als aanvulling op de woonvisie is in 2013 vastgesteld. Deze aanvulling speelt in op actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen in Breda. Hierbij gaat het om onder andere:

- De groei van het aantal huishoudens, waaronder ook de groei van het aantal huishoudens met een laag en midden inkomen;
- De afname van de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen de afgelopen jaren;
- De toename van woonlasten van huurders de afgelopen jaren.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van herbenutting van leegstaand vastgoed. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een kleine bedrijvenlocatie van drie bedrijfsperven, waarvan de twee aangrenzende perven al geruime tijd tevens in gebruik zijn als woning. Hiermee wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma. Middels de sanering van de storende bedrijfsbebouwing en de realisatie van één woning met tuin, ontstaat een verbeterde stedenbouwkundige alsmede architectonische eenheid op het perceel. Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

Gebiedsvisie Brabantpark

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Brabantpark' is in samenwerking met de begeleidingsgroep Brabantpark de 'Gebiedsvisie Brabantpark' opgesteld. De gebiedsvisie is op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De visie geeft duidelijkheid over het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (toetsingskader) en hoe de uitgangspunten die niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen kunnen worden, geborgd kunnen worden. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat het wenselijk is te voorzien in meer diverse woningtypen. De mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de wijk zijn beperkt, omdat het middensegment woningen ontbreekt. Voor starters zijn er voldoende appartementen en rijtjeswoningen, zowel in de koop- als in de huursector. Maar doorgroeien naar een grotere of twee-onder-een kap-woning is bijna niet mogelijk. Hierdoor is het moeilijk om gezinnen met kinderen voor de wijk te behouden. En juist gezinnen met kinderen zijn, naast senioren, belangrijke groepen voor de sociale cohesie in de wijk. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook bijdragen aan de diversiteit van het woningbestand en de doorstroming binnen de wijk. Nieuwe gebouwen en hun omgeving dienen te passen bij het groene karakter en de ruime opzet van de wijk.

Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en -uitbreiding geldt de gemeentelijke parkeernorm. Deze zijn opgenomen in de parkeerbeleidsnota en verankerd in de bouwverordening. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd, en deels op openbaar gebied, bijvoorbeeld voor bezoekers.

Conclusie

Middels de sanering van de storende bedrijfsbebouwing en de realisatie van één woning met tuin, ontstaat een verbeterde stedenbouwkundige alsmede architectonische eenheid op het perceel. De ontwikkeling draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod binnen het Brabantpark. Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de gebiedsvisie Brabantpark.

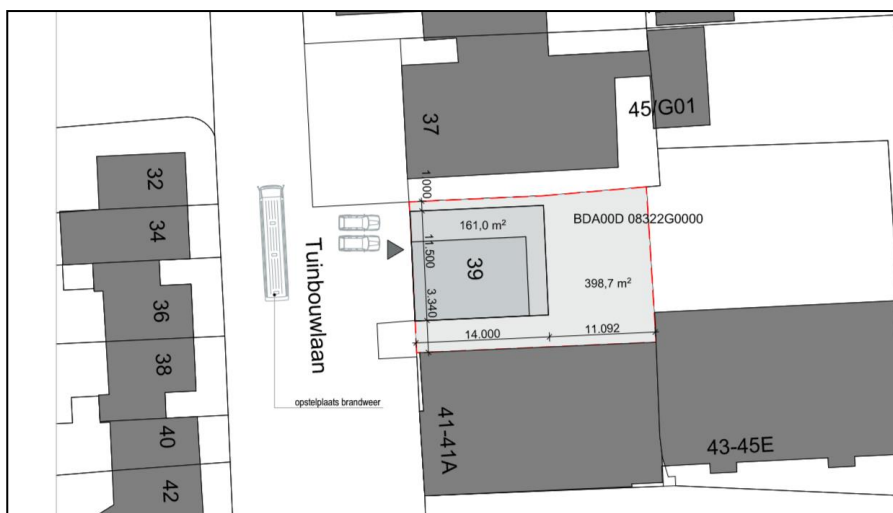
HOOFDSTUK 4: PLANMOTIVERING

4.1. Planbeschrijving

Het initiatief gaat uit van de realisatie van één woning ter plaatse van het kadastrale perceel sectie D nummer 8322 aan de Tuinbouwlaan 39. De op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing, welke in slechte staat verkeert, zal worden gesloopt.

Te behoeve van de nieuwe invulling van de percelen is door BB Architecten een bouwplan ontworpen. Dit bouwplan d.d. 24 mei 2018 (wijziging 29 juni 2018) vormt de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

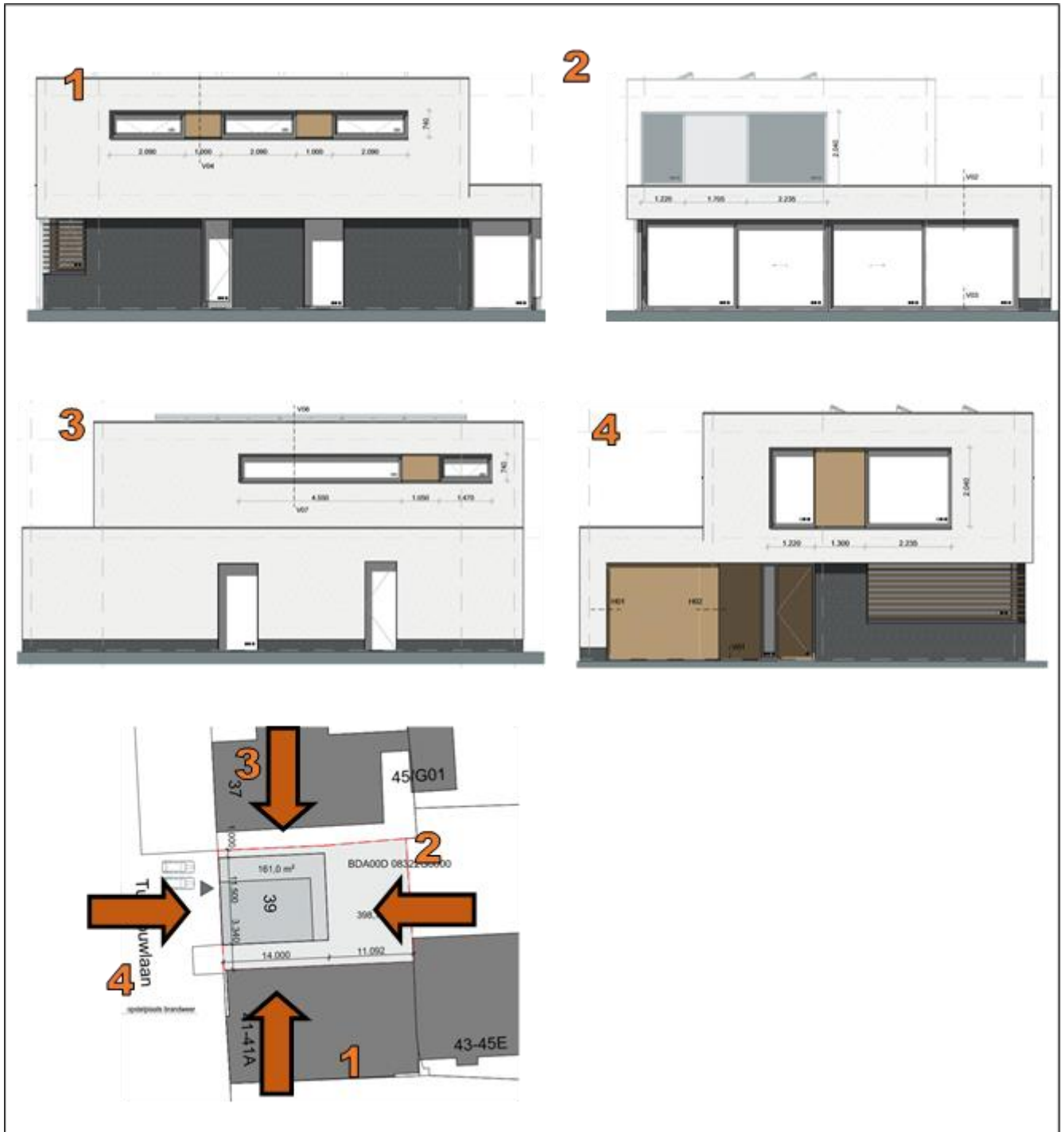
Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige positionering van de woning in een situatietekening weergegeven. De positionering van de woning is afgestemd op de aangrenzende bebouwing hetgeen resulteert in een straatbeeld waarbij de bebouwing grotendeels is gepositioneerd in de bestaande voorgevelrooilijn.



Afbeelding: situatietekening

De beoogde woning heeft een bebouwd oppervlakte van circa 161 vierkante meter. De woning is ontworpen in twee bouwlagen met een plat dak, waarbij het bouwkundig volume ter plaatse van de begane grond groter is dan de tweede bouwlaag. Het begane grond gedeelte heeft een bouwhoogte van circa 3,5 meter. De tweede bouwlaag heeft een bouwhoogte van circa 6,5 meter. Voor wat betreft de toegepaste materialen van de woning wordt aangesloten op de aangrenzende (woon)bebouwing. Dit resulteert in een afwisseling van metselwerk en stucwerk, houten zonnewering en aluminium kozijnen.

Op de onderstaande afbeelding zijn de gevelaanzichten van de woning aan de Tuinbouwlaan 39 weergegeven.



Op de onderstaande afbeelding is een 3D impressie weergegeven van de nieuwe woning, gezien vanaf de achtertuin (bovenste afbeelding) alsmede vanaf de Tuinbouwlaan.



Afbeelding: 3D impressies bouwplan

4.2. Planmotivering

In de bestaande situatie bevindt zich ter plaatse van het projectgebied een leegstaand bedrijfspand. Ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving past de bedrijfsbebouwing niet in het straatbeeld van de Tuinbouwlaan. Dit komt met name door de slechte bouwkundige staat, voorts domineert de woonfunctie in de directe omgeving.

De herontwikkeling van het projectgebied voorziet in een verbetering van de bouwkundige alsmede ruimtelijke kwaliteit van het perceel door middel van binnenstedelijke herstructurering.

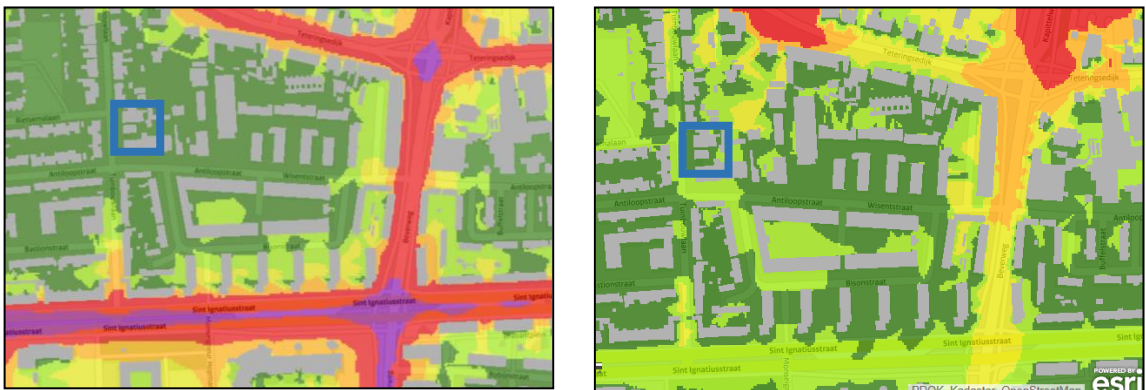
HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

De zuidelijk gelegen Sint Ignatiusstraat en de noordelijk gelegen Teteringsedijk vormen de belangrijkste geluidsbronnen in de directe omgeving van het project gebied. Uit de geluidkaarten geluidsbelasting wegverkeer en spoorwegverkeer van de gemeente Breda blijkt dat het projectgebied een lage geluidbelasting kent. Voorts heeft de reeds aanwezige bebouwing ten noorden en zuiden van het projectgebied een afschermende werking. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding: uitsnede geluidskaart wegverkeer (links) en spoorwegverkeer (rechts). De ligging van het projectgebied is bij benadering weergegeven met blauw kader.

Conclusie

Het initiatief wordt in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar geacht.

5.2. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van één woning. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee geen invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in

relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Een woning geldt als een gevoelig object vanuit het perspectief van externe veiligheid. Op basis van de risicokaart (www.risicokaart.nl) en het vigerende bestemmingsplan kan gesteld worden dat in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Het projectgebied valt niet binnen de zonering van een transportroute van vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor en/of water. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de zonering van buisleidingen. Het aantal personen ter plaatse zal voorts niet toenemen. Er doen zich als gevolg van het initiatief geen gevolgen voor de veiligheidsrisico's voor. Aanvullend onderzoek (verantwoording) in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zal de herontwikkeling van het projectgebied geen significante negatieve invloed hebben op het plaatsgebonden en groepsrisico. Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

In het kader van de bodemgesteldheid ter plaatse van het perceel aan de Tuinbouwlaan 39 is door Linge Milieu b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer: 15-2161, d.d. 23 november 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 400 vierkante meter. In het kader van het uitgevoerde onderzoek zijn 6 grondboringen geplaatst, waarvan 1 boring is voorzien van een peilbuis.

In het verkennend bodemonderzoek is aangegeven dat de bodem van het projectgebied geheel bestaat uit zand. Er is geen noemenswaardig puin in boven- of ondergrond aangetroffen. Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes zijn dus ook nergens waargenomen. In het mengmonster van de geroerde bovengrond van het terrein is PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen-matig) verhoogd. Uit een separate analyse van de betrokken deelmonsters blijkt dat in geen van de betrokken bovengrondmonsters de interventiewaarde wordt overschreden voor PAK. Hiertoe

is er geen aanleiding voor nader onderzoek. Voorts wordt in het verkennend bodemonderzoek geconcludeerd de streefwaarde uit het NEN 5740-pakket in het grondwater niet wordt overschreden. Bij het onderzoek op het buurterrein aan de Tuinbouwlaan 37 waren in 1993 tetrachlooretheen en zink boven de tussenwaarde van destijds verhoogd. Deze stoffen zijn nu niet verhoogd op het perceel Tuinbouwlaan 39. De algemene kwaliteit van de grond en grondwater vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het perceel aan de Tuinbouwlaan 39. Bij de afvoer van grond zal rekening worden gehouden met het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar. Voorts is in 2016 reeds een omgevingsvergunning verleend voor deze locatie, hierbij is het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek getoetst en akkoord bevonden.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het projectgebied gaat, ingevolge het vigerende bestemmingplan 'Brabantpark', tezamen het aangrenzende noordelijk- en zuidelijk perceel uit van de bestemming 'Bedrijf' (artikel 3). Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de bijlage 'toegestane bedrijven' toegestaan. Op basis van deze categorisering geldt een minimale onderlinge afstand ten opzichte van woningen van 30 meter. In en in de directe omgeving van het projectgebied is in de bestaande situatie geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De directe omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt als woongebied.

Het zuidelijk gelegen pand ter plaatse van de Tuinbouwlaan 37 staat al meer dan 15 jaar geregistreerd als woning bij de afdeling burgerzaken van de gemeente Breda. De bewoners van dit pand hebben voorts aangegeven blij te zijn dat het projectgebied wordt herontwikkeld naar een woning. De eigenaar van het noordelijk gelegen perceel heeft eveneens aangegeven dat hij geen bezwaar heeft tegen de herontwikkeling van het perceel. Direct grenzend aan dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming aanwezig. De herontwikkeling van het projectgebied zal derhalve niet tot relevante negatieve effecten leiden voor wat betreft het bestaande woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.6. Watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen. In het onderstaand wordt kort ingegaan op de relevante waterkundige aspecten.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater afgevoerd en verwerkt te worden. Hier zal aan worden voldaan.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater afkomstig van het projectgebied dient te worden aangesloten op het bestaande gemengd rioolstelsel in de omgeving van het projectgebied. Hier zal aan worden voldaan.

Hemelwaterafvoer - bebouwd oppervlak

Bij de ontwikkeling is er sprake van kleine afname van het bebouwd oppervlak. Er zijn derhalve geen maatregelen aangaande watercompensatie noodzakelijk.

Conclusie

In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Het initiatief heeft geen (negatieve) effecten op de bestaande waterhuishouding en is daarmee in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.7. Flora- en faunatoets

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Door bureau Blom Ecologie is het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Tuinbouwlaan 39 te Breda' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk BE/2015/183/r, d.d. 30 oktober 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De planlocatie maakt, geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland). Gezien de onderlinge afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000 is er geen sprake van negatieve invloed. Voorts kan de huidige bedrijfsbestemming van meer negatieve invloed zijn dan de voorziene woning. De huidige bedrijfsbestemming kan hiertoe voorzien in een grotere verkeersaantrekkende werking.

Binnen een straal van 3 kilometer zijn diverse EHS structuren gelegen (figuur 3). De ruimtelijke ingrepen zijn dermate beperkt dat een negatief effect door externe werking op doelsoorten en instandhoudingsdoelen in omliggende beschermde natuurgebieden tevens uitgesloten is.

Ter plaatse van de projectlocatie en in de directe omgeving komen geen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het projectgebied heeft geen essentiële of specifieke functie voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Om verstoring van eventueel aanwezige vleermuizen te voorkomen dient bij de ontwikkeling geschikte verlichting te worden toegepast. De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt niet nodig geacht.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, mits gewerkt zoals is aanbevolen in het onderstaande, de werkzaamheden niet leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet. Het betreft hier de aanbevelingen:

- Tijdens de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken e.d.) dient gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het projectgebied tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen en de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 augustus. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn.

Conclusie

De aanbevelingen volgend uit het onderzoek zullen in acht worden genomen tijdens de werkzaamheden. Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

5.8. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van een gedeeltelijke herstructurering van het projectgebied aan de Tuinbouwlaan 39, waarbij de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en één nieuwe woning wordt gerealiseerd. Voor dit initiatief wordt een m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk geacht. In een uitspraak van 7 december 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:3279) heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State Afdeling overwogen dat ter invulling van het begrip stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer aansluiting mag worden gezocht bij het begrip stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Zoals eerder is gesteld onder de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de realisatie van een enkele woning niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. (inclusief het opstellen van een aanmeldnotitie) wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.9. Cultureel Erfgoed

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

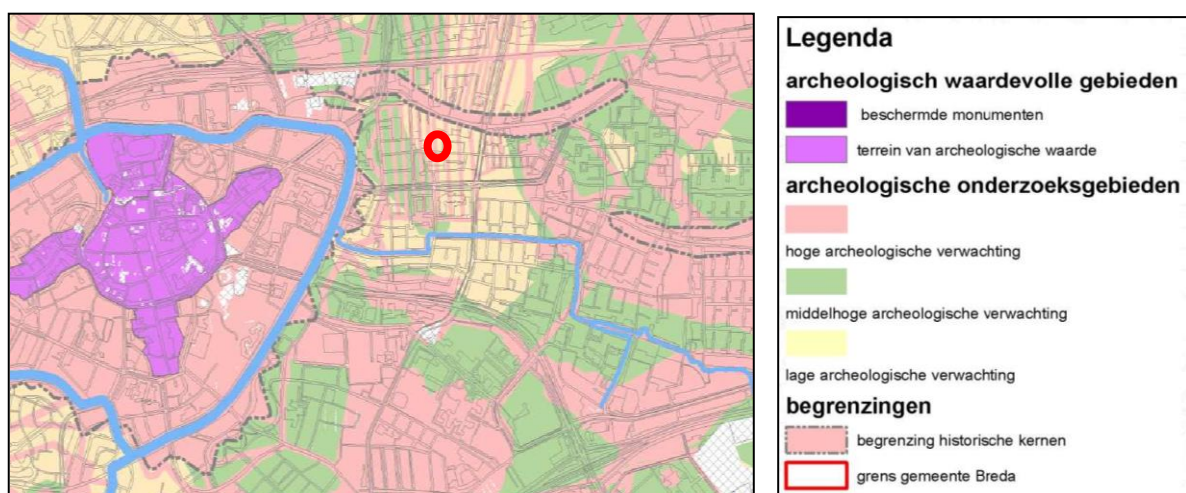
Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

De bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse van het perceel aan de Tuinbouwlaan 39 heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde voor de omgeving. Bij het ontwerp wordt stedenbouwkundig aangesloten op de aangrenzende bebouwing waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt vergroot.



Afbeelding: uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie

De oostelijke gronden ter plaatse van het projectgebied bevatten conform het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 15). Deze archeologische dubbelbestemming houdt in dat voor ontwikkelingen groter dan 100 vierkante meter (grondoppervlak), onder voorwaarden, archeologisch onderzoek nodig is waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben voor de eventueel voorkomende archeologische waarden.

De positionering van de nieuwe woning valt niet binnen de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Nader onderzoek naar gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden wordt derhalve niet nodig geacht.

Voort geldt op basis van de erfgoedwet ten alle tijden de wettelijke meldingsplicht bij de minister. In de praktijk worden dergelijke vondsten gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect cultureel erfgoed uitvoerbaar.

5.10. Verkeer en parkeren

De nieuwe situatie zal geen significante wijzigingen met zich meebrengen omtrent verkeerstromen en parkeervraag. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aan kan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het projectgebied wordt direct ontsloten op de Tuinbouwlaan. De realisatie van één woning brengt een niet noemenswaardig aantal verkeersbewegingen met zich mee. Op basis van het huidige planologische regime zijn reeds functies en capaciteiten toegestaan die tot een gelijkwaardig, dan wel groter aantal verkeersbewegingen kunnen leiden. Ter plaatse van de Tuinbouwlaan zijn voorts geen verkeerstechnische problemen bekend. De verkeersbewegingen die als gevolg van voorliggend initiatief ontstaan leiden derhalve niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie. Het bouwplan gaat uit van één inpandige parkeerplaats en één parkeerplaats op de (te verplaatsen) bestaande inrit aan de westzijde van het perceel. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke plan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Het voorliggende initiatief betreft een initiatief van L.F. van Gent. De gemeente Breda heeft geen financiële verplichtingen in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De gemeente Breda zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7: COMMUNICATIE PROCEDURE

7.1. Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan iedereen een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

7.2. Beroep

PM

HOOFDSTUK 8: MOTIVERING

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van één nieuwe woning ter plaatse van het perceel Tuinbouwlaan 39, te Breda. Op het perceel bevindt zich in de bestaande situatie (leegstaand) bedrijfsbebouwing welke in zeer slechte bouwkundige staat verkeerd.

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op relevante omgevingsaspecten in relatie tot het initiatief. De binnenstedelijke herstructurering past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.