



Gemeente Breda

Bijlage 11 bij besluit
Z2018-008686-V1

V&L



NAVIGATIEOVERHEID

Ruimtelijke onderbouwing Vrijstaande woning Langelaar te Teteringen

16 november 2018

4 maart 2019



NavigatieOverheid te Made;
Jan Elzinga, In den Tuyn 8 te 4921 BW Made
Tel.nr: 0653 721 634 email: jan.elzinga@live.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Omgevingsvergunning	6
2. Projectomschrijving	8
2.1. Omgeving besluitgebied	8
2.2. Besluitgebied	9
2.3. Projectbeschrijving	10
2.4 Cultureel erfgoed	12
3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	16
3.3.2 Verordening ruimte	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Breda 2030, Keuzes maken in een dynamische tijd	20
4. Ruimtelijke en milieuaspecten	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Milieueffectrapport	22
4.3 Bodem	22
4.4 Geluid	23
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Water	28
4.8 Ecologie	29
4.9 Bedrijven	33
4.10 Duurzaamheid	34
5. Juridische vormgeving en haalbaarheid	35
5.1. Juridische vormgeving	35
5.2. Economische haalbaarheid	36
5.3. Maatschappelijke haalbaarheid	36

Bijlagen;

1. Actualiserend onderzoek (bodem) d.d. 4 oktober 2018
2. Akoestisch onderzoek (geluid) d.d. 29 oktober 2018
3. Hydrologisch onderzoek (water) d.d. 23 oktober 2018
4. Ecologisch onderzoek (flora en fauna) d.d. november 2018

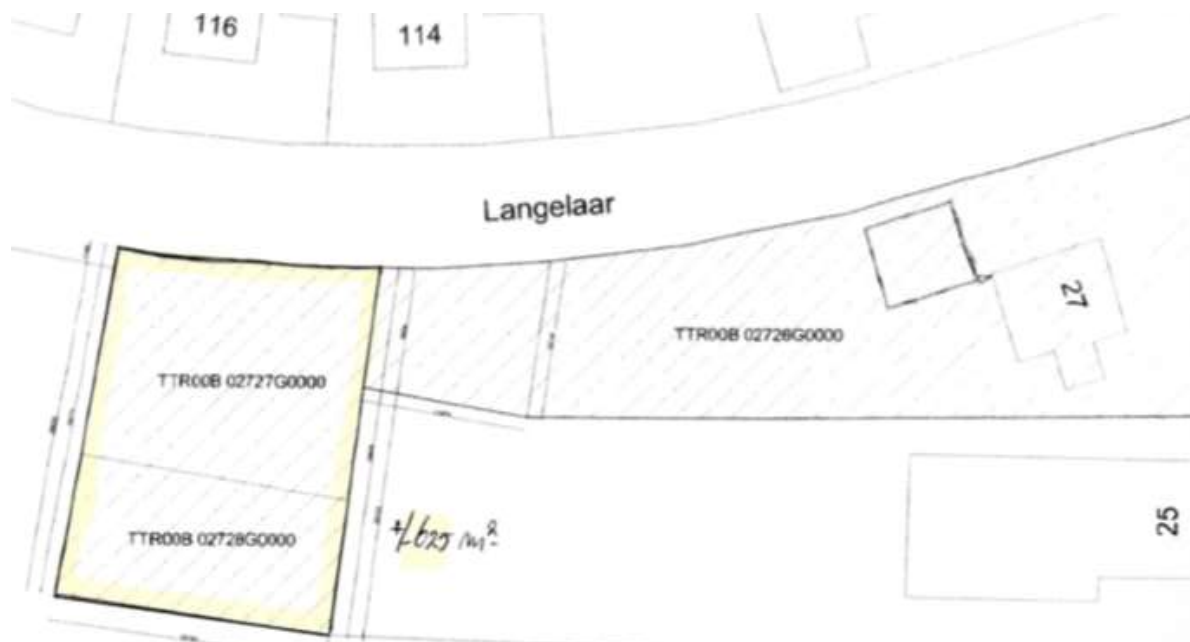
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De familie Van Meeteren (hierna te noemen: initiatiefnemers) kunnen van hun zwager, wonende aan het Moleneind 27 te Teteringen een gedeelte kopen van de tuin achter de woning Moleneind 27.

Het perceel Moleneind 27 met tuin is een groot perceel (1.786 m²) en laat zich door de ligging, enerzijds aan het Moleneind en anderzijds, voor de langste zijde geheel liggend aan de Langelaar, gemakkelijk splitsen in 2 percelen.

De vorm van het perceel geeft daarvoor reeds een zeer voor de hand liggende suggestie. Initiatiefnemers kunnen het achterste deel aan de Langelaar ongeveer groot 625 m² kopen; een en ander conform onderstaande schets (hierna te noemen: het besluitgebied).



Het is de bedoeling van de initiatiefnemers om hier voor eigen bewoning een vrijstaande woning te bouwen, die past in het dorpse karakter van de omgeving. Uiteraard zullen daarvoor de op dit perceel gedeelte aanwezige bijgebouwen worden gesloopt en verwijderd. Over het bouwplan zal hierna, ook in het licht van de door de gemeente opgegeven uitgangspunten en adviezen, uitvoeriger worden gerapporteerd.

Het voornemen is aan het gemeentebestuur van Breda voorgelegd en is door het bestuur in principe positief beoordeeld. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 28 maart 2018 laten weten medewerking te willen verlenen aan de bouw van maximaal een woning op de onderhavige plek, onder in die brief nader aangegeven randvoorwaarden.

Door het gemeentebestuur is aangegeven dat dit kan met een omgevingsvergunning met afwijking (van het bestemmingsplan). In zo'n geval is het nodig, dat bij het verzoek om omgevingsvergunning een stedenbouwkundige verantwoording in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

De principebeslissing en de bijbehorende voorwaarden en adviezen zijn uitgangspunt voor deze ruimtelijke onderbouwing en zullen hierna successievelijk worden behandeld en uitgewerkt.

1.2. Ligging en begrenzing besluitgebied



Het besluitgebied is gelegen aan zuidzijde van de Langelaar te Teteringen en vormt thans een deel van de achtertuin bij het pand Moleneind 27. De te bouwen woning zal met de voorzijde aan de Langelaar worden gesitueerd.

De straat de Langelaar was lang de zuidelijkste woonstraat van het dorp Teteringen, maar wordt door realisering van de woonwijk Meulenspie-Valkenstraat met de stad Breda verbonden. Het besluitgebied maakt deel uit van laatstgenoemd bestemmingsplan. De Langelaar bestaat ter plekke uit veelal vrijstaande woningen op grotere percelen en heeft nog steeds een dorpskarakter.

Ten westen, aansluitend aan het besluitgebied wordt een groenstrook gemaakt tot aan de Oosterhoutseweg. Met de situering van de te bouwen woning en met de te zijner tijd te maken erfafscheiding aan die zijde zal daar rekening mee worden houden, overeenkomstig de wensen van het gemeentebestuur in zijn brief van 28 maart 2018. Daarover hierna meer.

Ten zuiden van en direct aangrenzend aan het besluitgebied is recentelijk door de gemeente via de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een bouwkaavel gesplitst, in die zin dat

daar waar eerst 1 woning gebouwd zou worden er thans 2 onder 1 kap mogen worden gebouwd (vastgesteld op 9 maart 2017).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen in het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat, waarbinnen het is bestemd voor: “woondoeleinden”. Zo beschouwd zou op het besluitgebied een (vrijstaande) woning mogen worden gebouwd, ware het niet dat het bestemmingsplan ook bepaalt, dat woningvermeerdering niet is toegestaan. Vermeerdering is bij realisering van het plan van initiatiefnemers echter wel het geval en daarom voldoet hun plan niet aan het bestemmingsplan.



Uit dit kaartfragment moge blijken (zie blauwe ster in gele kleur), dat het besluitgebied inderdaad reeds de bestemming woondoeleinden heeft. Daarop zijn de bepalingen in artikel 4 van de bestemmingsvoorschriften van toepassing en uit het bepaalde in artikel 4.2.1 Algemene bepalingen blijkt onder b, dat het aantal woningen hier niet mag worden vermeerderd.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Algemene bepalingen

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- c. als de maatvoering van de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze bebouwing worden gehandhaafd en indien nodig worden vervangen of, met inachtneming van het gestelde onder e, worden uitgebreid met handhaving van de bestaande maatvoering;
- d. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door gebouwen worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

1.4. Omgevingsvergunning

Initiatiefnemers hebben hun voornemen voorgelegd aan het gemeentebestuur van Breda met de vraag om daarover een principe-uitspraak te doen. Dat heeft plaatsgevonden en bij brief van 28 maart 2018 heeft het gemeentebestuur laten weten ten principale bereid te zijn om aan het voornemen van initiatiefnemers om op het besluitgebied een vrijstaande woning te bouwen medewerking te verlenen.

Hiervoor zijn in diezelfde brief een aantal randvoorwaarden meegegeven, die deze medewerking verder gestalte moeten geven, namelijk:

A. Ruimtelijke voorwaarden:

- a. Het principe besluit geldt voor 1 vrijstaande woning;
- b. De voorgevel van de woning dient 6m achter de voorperceelsgrens langs de Langelaar te worden geplaatst;
- c. Er dient geheel gebouwd te worden binnen het bouwvlak "woondoeleinden", zoals dat is aangegeven in het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat;
- d. Alle bebouwing, ook aan- en bijgebouwen, zoals een garage, dient tenminste een afstand van 2m tot de westelijke perceelsgrens in acht te nemen;
- e. Op de westelijke perceelsgrens mag geen "harde", niet natuurlijke erfafscheiding (schutting, muur o.i.d.) worden geplaatst, maar daar zou conform de aansluitende groenstrook langs de Oosterhoutseweg een groene, natuurlijk (erf)afscheiding moeten volstaan, die een "zachte", natuurlijke overgang naar deze groenstrook gaat vormen;
- f. Gelet op de omvang, locatie en situering, mag het hoofdgebouw een maximale bouwdiepte (de maat tussen voor- en achtergevel) hebben van 12 m;

- g. De gemeentelijke parkeernorm voor dit soort woningen is 1,9, hetgeen wil zeggen, dat er op eigen terrein tenminste 2 personenauto's moeten kunnen worden gestald en/of geparkeerd.



Op bovenstaande foto is het besluitgebied te zien vanaf de Oosterhoutseweg. Het gemeentebestuur wil hier graag een zachte/groene wand als erfafscheiding bij de woning en heeft daarvoor bepaalde uitgangspunten geformuleerd. De initiatiefnemers willen hier zeker aan voldoen.

Op eigen terrein zal ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Het bouwplan voldoet ook aan de overige randvoorwaarden van het gemeentebestuur, zie 2.3. Projectomschrijving.

B. Milieuaspecten

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland energieneutraal worden gebouwd. De gemeente Breda wil daar op inspelen door nu al te bevorderen, dat zoveel mogelijk “milieuvriendelijk” en duurzaam wordt gebouwd. Zij adviseert daarom om bij nieuwbouw alvast en maximaal met bekende en voorhanden zijnde mogelijkheden te gaan werken. Voor het onderhavige initiatief zou daarom gestreefd moeten worden naar:

- a. Zo energiezuinig mogelijk te bouwen, door bijvoorbeeld: optimale isolatie van gevels en dak toe te passen en isolatie glas en kozijnen te gebruiken, alsook toekomstbestendige warmtesystemen, zoals warmtepomp en vloerverwarming toe te passen;
- b. Het opwekken van eigen energie door middel van (bijvoorbeeld) zonnepanelen is een goede optie;
- c. Geadviseerd wordt om duurzame bouwmaterialen te gebruiken en ecologisch verantwoord gekapt hout.

- d. De gemeente heeft de ambitie om CO2 neutraal te worden en wil daar nu al waar mogelijk op inspelen en zou het toejuichen als woningen zonder gasaansluiting kunnen worden gebouwd en gebruikt.

De initiatiefnemers zijn zich bewust van de noodzaak tot en de mogelijkheden van energiebewust bouwen en hebben die in hun ontwerp verwerkt. Zie hiervoor 2.3. Projectomschrijving.

2. Projectomschrijving

2.1. Omgeving besluitgebied



De straat Langelaar maakt deel uit van het dorp Teteringen en was eens de zuidelijke bebouwingsgrens van het dorp. Thans ontstaat een nieuwe werkelijkheid door een opdringende bebouwing van de stad Breda, waardoor enerzijds het onderhavige gebied kenmerken gaat vertonen van een buitenwijk van de stad Breda, maar anderzijds natuurlijk toch nog in veel opzichten een echt dorps karakter en cultuur heeft.

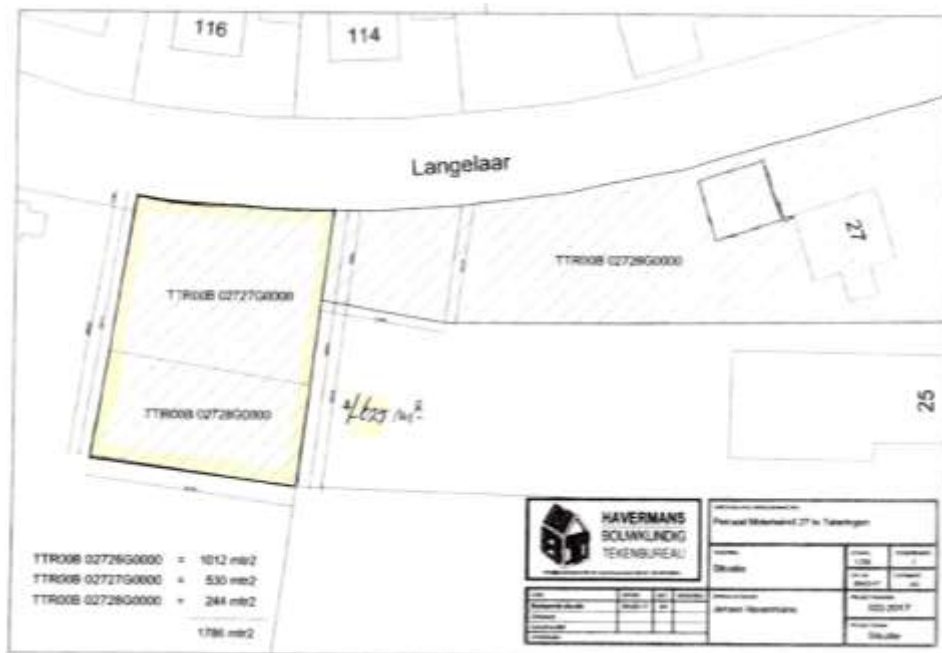
Ook de stedenbouwkundige structuur van de straat de Langelaar in het dorp Teteringen is er een van een dorp met aan de Langelaar overwegend vrijstaande woningen op grote bouwpercelen. Maar direct aansluitend, ten zuiden van de Langelaar begint een nieuw stedelijke gebied en begint de stad Breda, met een nieuwe woonwijk in wording.

Ten zuiden van de Langelaar is het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat in ontwikkeling (nagenoeg gereed) en daarmee wordt ook een aaneensluitende, geheel bebouwde woonomgeving met de stad gerealiseerd.

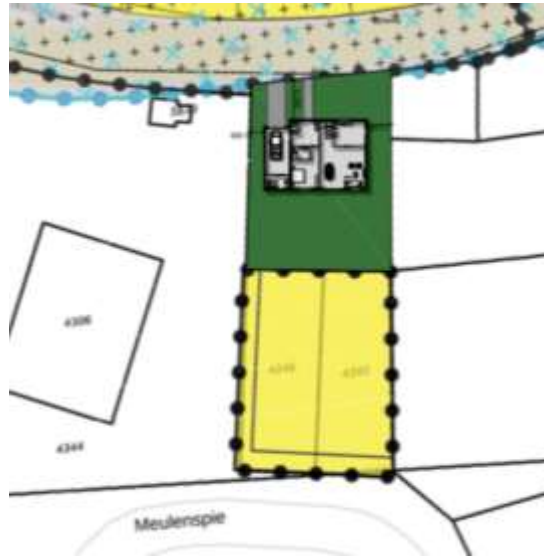
Binnen dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied reeds de bestemming woondoeleinden en de bouw van een vrijstaande woning hier ligt dan ook in lijn met de principes van het bestemmingsplan.

2.2. Besluitgebied

Het besluitgebied, de beoogde bouwkaavel waar de woning gebouwd zal worden, betreft zoals gezegd een perceel aan de Langelaar te Teteringen. Onderstaande figuren geven het perceel en vervolgens de gewenste invulling weer.



Bij het verzoek voor een omgevingsvergunning dat is ingediend en waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt, is onderstaande situatieschets gevoegd. Deze geeft de indeling van de bouwkaavel en de situering van de te bouwen woning weer. Daarvan kan hier nog gezegd worden, dat de maatvoering is aangehouden, zoals in de brief van het gemeentebestuur van 28 maart 2018 is aangegeven, met name ook de afstand tot de westelijke perceelgrens. Deze zal een “zachte” groene afscheiding zijn en dus geen muur, schutting o.i.d.



2.3. Projectbeschrijving

Het bouwvoornemen

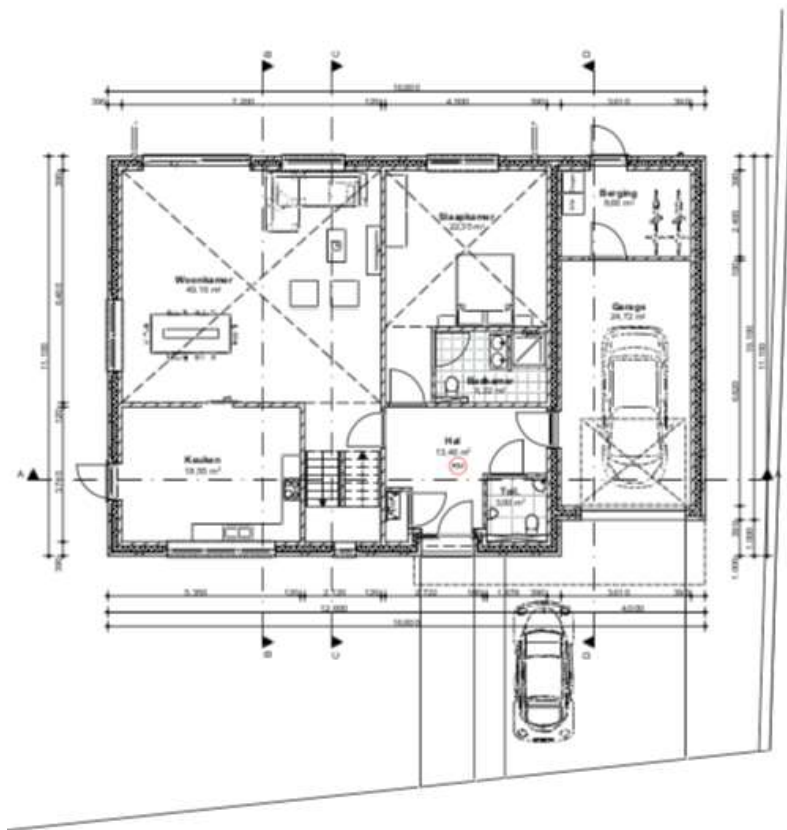
Initiatiefnemers willen ter plekke een vrijstaande woning bouwen, die ze zelf zullen gaan bewonen (samen met deze ruimtelijke onderbouwing is daarvoor een verzoek voor een omgevingsvergunning ingediend).

Daartoe zal het perceel dat nu de achtertuin vormt van de woning Molenstraat 27 worden gesplitst. Het achterste, bredere deel daarvan zullen initiatiefnemers kopen van de huidige bewoner (familielid). De daarop nu nog aanwezige opstallen zullen alle gesloopt en verwijderd/verplaatst worden (bij verplaatsen zal getoetst moeten worden of dat qua (bestemmingsplan-) regelgeving ook kan). Daarna ontstaat – zoals op bovenstaande schets is te zien - op een zeer voor de hand liggende wijze een nieuwe bouwkevel aan de Langelaar, groot ongeveer 625 m².

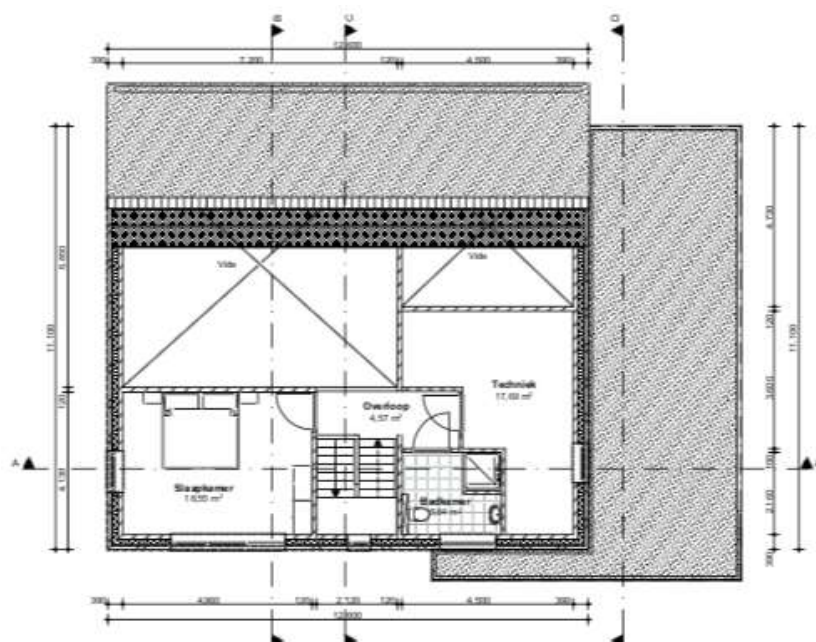
In het bouwplan zijn de aanwijzingen die het college van burgemeester en wethouders in zijn brief van 28 maart 2018 heeft gegeven, geheel verwerkt en zijn ook de milieu/duurzaamheid gerelateerde adviezen mee opgenomen.

Onder verwijzing naar het bouwplan, kan hier nog vermeld worden, dat energiebesparende middelen, zowel in de materiaalkeuze als het verwarmingssysteem zullen worden toegepast en er zullen zonnepanelen worden geplaatst.

In verband met de persoonlijke omstandigheden van initiatiefnemers is gekozen voor een woning met een levensloopbestendige opzet, daarom zullen alle woonfuncties op de begane grond worden gerealiseerd. En wel volgens onderstaande indelingsschets.



De 1^e verdieping zal een “halve” verdieping vormen, d.w.z. dat die zich niet geheel over de begane grond zal uitstrekken, daardoor zal voor een deel een vide ontstaan. De 1^e verdieping krijgt enkele secundaire functies, zoals technische ruimte, werk- annex logeerkamer met aangrenzend een bijbehorende badkamer conform onderstaande schets.



Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel gaat via de Langelaar, die als woonstraat daarvoor uiteraard zeer geschikt is. Dit behoeft hier geen verdere beschouwing.

Voor wat het parkeren betreft is de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (d.d. 10 september 2004/20 juni 2013) van toepassing. Voor een woning als de onderhavige geldt een parkeernorm van 1,9, afgerond 2. Uit onderstaande schets moge blijken, dat er naast de stallingsruimte in de garage ook voor de garage voldoende ruimte zal zijn om auto's te parkeren. Aan de parkeernorm zal dus ruimschoots kunnen worden voldaan.



2.4 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op basis van de gegevens op de Beleidsadvieskaart “Breda’s Erfgoed, deel 1 Archeologie” blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. (figuur 5).



Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (plangebied in bovenste blauwe cirkel)

Voor terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat bodemingrepen in principe zijn toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten. Wel geldt dat wanneer bij het ontgraven van het terrein toch archeologische sporen aan het licht komen, deze volgens de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen dienen te worden gemeld bij de gemeente Breda.

Historische geografie

De nieuwbouwwijk Meulenspie ligt ingeklemd tussen de wegen Moleneind en Oosterhoutseweg, die beiden een cultuurhistorisch waardevolle betekenis hebben. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle relictten aanwezig.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten en panden van cultuurhistorische waarde (locatie is thans onbebouwd). Derhalve is het toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet van toepassing.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijks doelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland.
2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijks verantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In de SVIR zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Bij toekomstige ontwikkelingen heeft inbreiding en herstructurering de voorkeur boven uitbreiding. Nieuwe ontwikkelingen vinden eerst plaats in het bestaande stedelijk gebied of binnen bestaande bebouwing. Wanneer uitbreiding buiten het stedelijk gebied noodzakelijk is dan is een optimale inpassing en bereikbaarheid van de ontwikkeling van belang. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Een groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) (paragraaf 3.2.2), de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Rarro) of het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (1 oktober 2012, hierna Barro) geborgd. In het Barro is een aantal projecten die van rijks belang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt, zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken;
6. veiligheid rond rijks vaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid en bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
11. toekomstige rivierverruiming langs de Maas;
12. verstedelijking in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de SVIR (paragraaf 3.2.1). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan kunnen Gedeputeerde Staten of de Minister een reactieve aanwijzing geven. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Plangebied

Voor het plangebied is uitsluitend het nationale belang voor een duurzame verstedelijking van belang. Dit belang is vertaald in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Doel van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Door de kavelsplitsing van Moleneind 27 wordt slechts 1 woning extra mogelijk gemaakt. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de toevoeging van een extra woning natuurlijk niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de treden van de 'ladder' niet hoeven te worden doorlopen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in de lijn van de ladder voor duurzame verstedelijking en overige nationale belangen zijn niet van toepassing op het plangebied.

Het onderhavige bouwplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

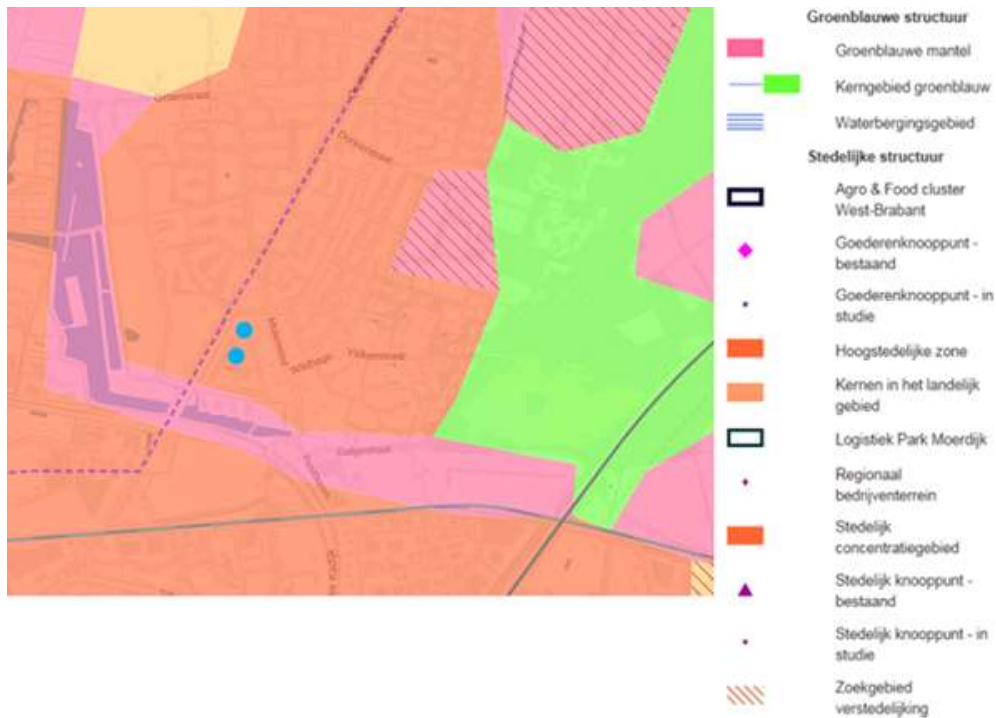
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de 'Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014' (1 januari 2011 in werking getreden en op 7 februari 2014 partieel herzien) is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. 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. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf 3.3.2) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014' [bron: www.ruimtelijkeplannen.brabant.nl]

Plangebied

Het plangebied is als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied op de bijbehorende kaarten aangegeven als 'hoog stedelijke zone' binnen de stedelijke structuur (zie figuur 6). In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

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

Binnen het stedelijk gebied is functiemenging, inbreiding, herstructurering en transformatie belangrijk, zodat er minder ruimte nodig is voor stedelijke uitbreidingen. Door de verstedelijking te concentreren, zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Onderhavig plangebied ligt in het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een woning binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van herontwikkeling van een locatie in reeds bebouwd gebied. Daarmee voldoet dit plan aan het uitgangspunt van het provinciale beleid om zoveel mogelijk te herstructureren en inbreiden in het bestaand bebouwd gebied.

3.3.2 Verordening ruimte

De 'Verordening ruimte 2014' (hierna: Verordening) (opnieuw vastgesteld in juli 2015) is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kader stellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Belangrijke onderwerpen in de Verordening zijn:

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

In de Verordening zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. De regels van de Verordening zijn, in lijn met het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

Plangebied

Het plangebied ligt geheel in bestaand stedelijk gebied, 'stedelijk concentratiegebied' (figuur 7). De Verordening zegt over gebieden in stedelijk gebied dat 'bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen mogen zijn in het bestaand stedelijk gebied'.

In het stedelijk concentratiegebied zijn de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik van belang. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen - zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte

(de ondergrondse ruimte) - bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te her ontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. In de stedelijke gebieden kan men denken aan het combineren van functies als wonen, werk en zorg.

Ook verwacht de provincie van gemeenten aangaande nieuwbouw van zelfstandige woningen dat zij bij de ontwikkeling en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken, zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg ('ladder van duurzame verstedelijking').

Breda heeft wat betreft de vraag naar verschillende functies, zoals wonen, bedrijven en detailhandel, afspraken gemaakt met de regio (regionaal ruimtelijk overleg). In het regionaal ruimtelijk overleg wordt, onder andere op basis van demografische gegevens, voor elke gemeente de behoefte aan de diverse functies vastgelegd. Breda heeft deze afspraken verankerd in eigen beleidsstukken. Voor wat betreft de stedelijke programmering voor wonen heeft de gemeente Breda de koers geformuleerd in de Structuurvisie Breda 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013), zie ook paragraaf 3.4.1.



Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het een zeer beperkte intensivering van de woningbouwmogelijkheden in de vorm van een extra woningen in het bestaand stedelijk gebied conform regionale afspraken. Onderhavig bouwplan past dus binnen de regels van de Verordening en is dus niet in strijd met een provinciaal belang.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2030, Keuzes maken in een dynamische tijd

De 'Structuurvisie Breda 2030' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. Uitgangspunt in de Structuurvisie voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar afgestemd worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Het afstemmen van het woningaanbod op de woonvraag is een opgave voor markt en overheid. De gemeente voert de regie op het programma en zal samen met andere partijen en bewoners richting geven aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol. Wanneer de bevolkingsontwikkeling, de woningmarkt en de ambities rond het wonen vertaald worden naar het woonbeleid, komen de volgende accenten naar voren:

- Realistisch programmeren;
- Bijstellen, doseren en faseren van lopende plannen;
- Schrappen van projecten die niet tot ontwikkeling komen;
- Faciliteren van vernieuwende, onderscheidende en unieke woonlocaties;
- Ondersteunen van initiatieven (zelfbouw);
- Aandacht voor de vitaliteit van de dorpen en wijken;
- Inzetten op duurzaamheid bestaande voorraad (o.a. particuliere woningverbetering);
- Aandacht voor vergrijzing (nul-trede-woningen, thuis wonen met zorg in de buurt);
- Huisvesten van jonge huishoudens;
- Huisvesten van kwetsbare groepen en de benodigde kernvoorraad aan sociale huurwoningen;
- GWI en bereikbaarheid voorzieningen;
- Arbeidsmigranten en studenten en regulering kamermarkt.

Vertaald naar de bestaande en nieuwe woningvoorraad, geven de accenten voor het woonbeleid het volgende beeld:

Bestaande voorraad:

- Verduurzaming;

- Bevorderen doorstroming;
- Beleid rond woningsplitsing/ kamerverhuur/ inwonen/ samenwonen;
- Renovatie en groot onderhoud in plaats van sloop (vooral op de langere termijn);
- Sloop/ vervanging (vooral op de lange termijn);
- Verdunnen in compact stedelijke woonmilieus en verdichten in centrum stedelijk en dorpse woonmilieu (nabij voorzieningen).

Nieuwbouw:

- 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.

Woningvermeerdering kan worden toegelaten wanneer sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Plangebied

De locatie ligt in de nieuwbouwwijk Meulenspie in Teteringen. Het plan past binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk, met name omdat hiermee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk wordt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders van de stedelijke programmering zoals vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030.

Eindconclusie van deze paragraaf moge zijn, dat rijks- en provinciaal (ruimtelijk) beleid zich niet verzetten tegen realisering van het onderhavige bouwplan en dat er, mede vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke, ook uit een oogpunt van het gemeentelijk ruimtelijk beleid geen overwegende bezwaren zijn tegen het bouwen van 1 extra woning op de beoogde bouwkegel.

4. Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met milieu hygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieu hygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2 Milieueffectrapport

Bij de ontwikkeling van de woonwijken rondom de oude kern van Teteringen, waaronder de wijk Meulenspie in 2005 is een MER uitgevoerd.

Een MER voor woningbouw is niet verplicht; er geldt een beoordelingsplicht, ingeval sprake is van een ontwikkeling van meer dan 100 hectare, of er sprake is van een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. In onderhavig geval gaat het om het splitsen van een bestaande grote woonkavel waardoor ter plekke 1 extra woning zal kunnen worden gebouwd. Voor deze ontwikkeling is het doen van een MER niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

Binnen het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken bekend. In het laatste verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) dat dateert van 2014 (Wematech, VBE-50140377) zijn de boven- en ondergrond schoon gebleken. Het grondwater vertoonde lichte overschrijdingen van barium koper, zink en naftaleen.

In zijn algemeenheid geldt overigens dat verontreinigingen met zware metalen in het grondwater geen belemmering vormen voor toekomstige bestemmingen. Wel wordt geadviseerd om binnen de gebieden waar verhoogde gehalten zware metalen worden aangetroffen geen grondwater te onttrekken voor het besproeien van gewassen.

Econsultancy te Boxmeer heeft in verband met dit initiatief een nader actualiserend vooronderzoek naar de milieu hygiënische waarden ter plaatse van de bouwlocatie uitgevoerd. Daaruit zijn geen zaken of feiten naar voren gekomen die dit initiatief zouden moeten belemmeren.

Een samenvatting en conclusies van dit onderzoek zijn hier slechts summier weergegeven. Het gehele onderzoek d.d. 4 oktober 2018, is als bijlage 1 toegevoegd.

Conclusie van dit onderzoek was, dat er uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen bouw en dat er geen aanleiding is om verdergaand bodemonderzoek in te stellen.

4.4 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Daarom dient bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai
- spoorweglawaai
- industrielawaai
- vliegtuiglawaai

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein of een vliegveld. Daarom is in deze paragraaf niet ingegaan op industrielawaai en vliegtuiglawaai. Eventuele geluidsoverlast van bedrijven is meegenomen in de paragraaf bedrijven. Het plangebied bevindt zich binnen de zone van Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk (wegverkeerslawaai) en traject Breda-Eindhoven (railverkeerslawaai). Hiervoor wordt de situatie nader verkend.

Spoorweglawaai

Ten zuiden van de locatie loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. De geplande woning ligt binnen de wettelijke geluidzone van deze spoorlijn (de zone van deze spoorlijn bedraagt 800 meter aan beide zijden. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB.



Toetsingswaarde vanwege spoorwegverkeer in dB

Op basis van de geluidkaarten blijkt de invloed van het spoor niet te reiken tot aan het plangebied. De nieuwe woning bevindt zich in de 50-55 dB-contour en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde.

Wegverkeerslawaai:

Voor het bepalen van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is een onderzoek gedaan door Econsultancy te Boxmeer. Het uitgevoerde onderzoek leidt tot de conclusie, dat het wegverkeerslawaai van de Oosterhoutseweg de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB met 4 dB overschrijdt. Met ontheffing kan evenwel een maximale geluidbelasting van 63 dB worden toegestaan. De gemeten geluidbelasting valt ruimschoots binnen deze laatste norm en daarom adviseert het bureau om met het verlenen van de omgevingsvergunning daarvoor ontheffing te verlenen.

In het rapport wordt gesteld, dat er voldoende redenen zijn voor het verlenen van deze ontheffing. Daarvoor worden de volgende argumenten aangedragen:

1. de berekende geluidsbelasting op de kavel van 52 dB (4 dB te veel) is ruim lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
2. de westelijke gevel van de woning zal een geluidsluwe (dove) gevel zijn;
3. bron- of overdrachtsmaatregelen zijn voor de Oosterhoutseweg niet doelmatig te nemen, of stuiten op overwegende bezwaren;
4. het plan voldoet aan de gestelde hoofd- en sub-criteria voor het verlenen van een hogere waarde (de bouw valt onder het hoofdcriterium: "stedenbouwkundige overwegingen" en het sub-criterium: "opvullen open plaats") en
5. van de overige wegen vindt geen overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

De maximale geluidbelasting in de woning mag 33 dB zijn. Deze norm wordt in de gegeven situatie bereikt omdat

- de gevel parallel aan de Oosterhoutseweg een zogenaamde "dove" gevel is, d.w.z. dat er geen openingen zijn naar de woonvertrekken,
- er natuurlijk spouwmuur isolatie wordt toegepast;
- er een geluidbuffer naar de woonvertrekken ontstaat door de garage/berging aan die zijde en omdat
- er bovendien beglazing zal worden toegepast bestaande uit 3 lagen glas.

Onder verwijzing naar het bouwplan voor de woning kan worden gesteld dat de vereiste geluidreductie daardoor zeker zal worden bereikt.

Op de volgende schets van de te bouwen woning is te zien dat de westelijke gevel van de woning, die parallel aan de Oosterhoutseweg loopt, een zogenaamde "dove" gevel is.



Conclusie: Al met al kan worden gesteld dat er op grond van het aspect geluid, na ontheffing, geen belemmeringen bestaan tegen het vergunnen van de bouw van deze woning.

Het gehele akoestisch rapport van econsultancy d.d. 29 oktober 2018 is als bijlage 2 bij deze nota gevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) is gebaseerd op Europese richtlijnen en bevat, ter bescherming van het milieu en de volksgezondheid, luchtkwaliteitseisen in de vorm van grenswaarden en plandrempels voor diverse stoffen, te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (ook wel fijn stof of PM10 genoemd), lood, koolmonoxide en benzeen. In dit besluit is onder andere opgenomen dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gevolgen op de luchtkwaliteit in beeld gebracht moeten worden.

In bepaalde gevallen draagt een project “in niet betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er is onder andere een maximale omvang vastgesteld: als een project onder deze omvang blijft, is het niet in betekenende mate. Voor woningbouwlocaties is deze grens:

- ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2)

Conclusie:

In onderhavig geval gaat het feitelijk om het toevoegen van 1 extra woning aan het plan (perceelsplitsing). Dat valt ruim binnen de NIBM grens; het project kan dus als NIBM beschouwd worden.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Nieuwe ontwikkelingen van

kwetsbare objecten (o.a. woningen) binnen de PR-contour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Een PR van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt overlijdt een keer per miljoen jaar is. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeval, het effect van het ongeval, het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft en de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Plangebied

Transportverbinding

Er liggen geen wegen in de omgeving van het plangebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Langs de zuidelijke rand van het plangebied loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. Over deze verbinding worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De nieuwe ontwikkeling is gepland op een afstand van ruim 650 m. en is daarmee gelegen in het invloed gebied van dit spoortraject.

Omdat de ontwikkeling is gelegen buiten de voor de hoogte van het groepsrisico relevante invloedssfeer van 200 meter kan er op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Verantwoording groepsrisico, artikel 7

a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg

○ *De opkomsttijd bedraagt ongeveer 12 minuten. Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. De opkomsttijd voldoet hiermee aan de in het Dekkings- en spreidingsplan 2015 – 2019 vastgestelde opkomsttijden.*

Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

○ *Het plangebied ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Het plangebied valt binnen het dekkinggebied van NL-alert.*

○ *In de nabijheid van de ontwikkeling is secundair bluswater aanwezig.*

b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg een ramp voordoet.

Er zijn voldoende vluchtwegen. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen.

Bedrijven

Van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is af te leiden dat het plangebied niet in een invloed gebied van bedrijven in de omgeving (straal van 1 km) ligt.

Buisleiding

De buisleiding aan de Terheijdenseweg ligt op een afstand van 3 kilometer en valt derhalve niet onder het invloed gebied van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Voor de bouw van een extra woning aan de Langelaar zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 Water

De watertoets heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking met de gemeente en het waterschap Brabantse Delta tot stand.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren en waterschap beleid geharmoniseerd. De Structuurvisie Breda, het verbreedt Gemeentelijk Rioleringsplan en het Hemelwater- en grondwaterbeleid vormen het beleidskader: water op gemeentelijk niveau.

Het beleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond) wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond) watersysteem (duurzaamheidseisen).

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet (2009) is duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak.

Schone oppervlakken worden in principe niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Het toepassen van uitlogende (bouw)materialen is ongewenst

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

De gemeentelijke ambitie bij herstructurering is het verwerken van kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze. Uitgangspunt van dit beleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht. Bij een toename aan verharding dient op grond van

gemeentelijk beleid 78 mm (78 liter per m²) te worden geborgen. Bij een duurzame invulling kan hiervan af worden geweken.

Econsultancy te Boxmeer heeft voor het onderhavige initiatief een waternotitie opgesteld, waarbij het tot de conclusie komt dat de ontwikkeling van de beoogde woning ter plekke hydrologisch neutraal zal zijn.

Binnen het plangebied (625 m²) is namelijk voldoende ruimte aanwezig om de waterbergingsopgave te verwerken.

Voor deze situatie zal daarom worden gekozen voor verticale infiltratie met een overloop naar een verdiept grasveld, groot ongeveer 50 m².

Conclusie: Geconcludeerd wordt dan ook, dat er uit een oogpunt van waterhuishouding geen belemmeringen bestaan tegen het onderhavige initiatief.

Het volledige water-rapport van econsultancy is als bijlage 3 bij deze nota gevoegd.

4.8 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen worden over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijv. vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad en zijn omgeving. Daarnaast heeft natuur ook diverse verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen.

Huidige ecologische kwaliteit

Het plangebied bestaat uit een achtertuin, c.q. erf bij de woning Moleneind 27. Het is langs de randen begroeid met bomen, heester en coniferen en het binnen gebied is een grasveld. Op het erf staan enkele schuren en een overkapping, die wordt gebruikt als bijenstal. De ecologische waarden beperken zich dan ook vooral tot (potentieel) leefgebied voor (tuin)vogels en kleine zoogdieren.

Ecologische waarden vastgelegd in wet- en regelgeving

Naast de hierboven beschreven ecologische waarden in het plangebied kunnen enkele (kleine) gebieden deel uitmaken van de (rijks- en provinciale) ecologische hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig ook Natuur Netwerk Nederland (NNN) genoemd). Tot de ecologische hoofdstructuur behoren ook de Natura 2000-gebieden en de Natuurmonumenten. En tevens zijn er ook bijzondere soorten aanwezig die niet alleen binnen natuurgebieden te vinden zijn en die zijn beschermd zijn middels de Flora en Faunawet.

In deze paragraaf wordt hier op ingegaan. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

- De Natura 2000-gebied en Natuurmonumenten;
- De EHS (zijnde geen Natura2000 en Natuurmonument);
- De beschermde Flora en fauna.

Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten

De Europese natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden ervoor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd. Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is en de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen heeft de Europese Unie Natura 2000 in het leven geroepen. Een samenhangend netwerk van natuurgebieden in die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. De staatssecretaris van EZ heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ongeveer 69% is water, de rest (31%) is land.

Ten zuiden van plangebied ligt op 5 km afstand één Natura 2000-gebied: Het Ulvenhoutse Bos. Het Ulvenhoutse Bos is een klein bosgebied; het is gelegen ten zuiden van de stad Breda en direct ten noordoosten van Ulvenhout. Het gebied is op 23 december 2009 door het toenmalige Ministerie van LNV definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gehele Natura 2000-gebied is Habitatrichtlijngebied. Er is geen Vogelrichtlijngebied of Beschermd Natuurmonument aanwezig. Voor het Natura2000-gebied is een beheerplan opgesteld. In het beheerplan zijn maatregelen vastgelegd die nodig zijn om de aanwezige habitattypen, planten en dieren in het natuurgebied te beschermen. Het Ulvenhoutse Bos is met name gevoelig voor stikstofdepositie (verzuring en vermesting) en verdroging.

In de huidige situatie staan er enkele bijgebouwen op het af te scheiden perceel. Deze zullen worden gesloopt. Door de bouw van 1 woning zal de stikstofemissie niet toenemen omdat er geen gasaansluiting wordt geïnstalleerd. De toename van het aantal voertuigbewegingen behorende bij deze woning is relatief dermate gering, dat het nauwelijks effect kan hebben.

De afstand en ligging ten opzichte van het bos en de beperkte omvang van de ontwikkeling maken dat de stikstofdepositie lager is dan 0,051 mol/ha/jaar en er daarom geen meldingsplicht is in het kader van de natuurbeschermingswet 1998.

Ecologische Hoofdstructuur

De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden ervoor dat de natuur sterk afnam en werd versnipperd.

Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". De EHS is recent qua naam gewijzigd in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De provincie Noord-Brabant heeft de EHS vervolgens vastgelegd in de Verordening Ruimte (2014). De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.

Een onderdeel van de EHS is de ecologische verbindingszones (EVZ's). Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeft niet aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen. In het plangebied ligt dus geen EHS, alleen op grotere afstand en tevens ligt er geen EVZ in het of bij het plangebied.

Het plangebied ligt in de nieuwe wijk Meulenspie van het dorp Teteringen. Teteringen ligt tussen twee natuurkerngebieden die onderdeel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur. Ten westen van Teteringen ligt de Lage Vuchtpolder, een laag gelegen kwelgebied. Ten oosten ligt het bos-stuifzandcomplex de Vrachelse-en Teteringse Heide, een bos en stuifzandcomplex. Een van de doelen van de planvorming rond Teteringen is het ontwikkelen van een gemeentelijke ecologische verbindingszone zowel ten noorden als ten zuiden van Teteringen tussen bovengenoemde gebieden. De groenstrook ten zuiden van de wijk Hoge Gouw en de waterpartij ten zuiden van de Meulenspie maken onderdeel uit van deze zuidelijke verbindingszone, die verder loopt via de watermachine.

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van deze verbindingszone.

Beschermde Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (2002) van kracht. Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten.

Het uitgangspunt van de wet is het "Nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaat het uitvoeren van activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat er een ontheffing moet worden aangevraagd.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in veel gevallen een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet van toepassing. Bij de vrijstellingsregeling zijn twee criteria belangrijk: de zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de maat van de ingreep door de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de werkzaamheden, hoe strikter de regeling.

Er worden verschillende beschermingsniveaus in deze wet gehanteerd: algemene soorten (tabel 1), overige soorten (tabel 2) of soorten uit de bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 A vb (tabel 3) voorkomen.

- Voor tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling.
- Voor tabel 2 soorten geldt dat je moet werken via een goedgekeurde gedragscode en als die niet voorhanden is, is een ontheffing noodzakelijk.
- Voor tabel 3 soorten is altijd een ontheffing noodzakelijk.

Voor alle vogels geldt dat er gewerkt moet worden volgens een goedgekeurde gedragscode of indien die niet voorhanden is, moet er een ontheffing worden aangevraagd. Speciaal aandacht gaat uit naar vogelsoorten die ieder jaar terugkeren naar hetzelfde nest. Deze nesten zijn dan ook namelijk jaarrond beschermd (vaste rust- en verblijfplaats). Dit geldt met name voor roofvogels als uilen, haviken etc. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die schade veroorzaken aan beschermde soorten (tabel 2 soorten zonder gedragscode en tabel 3 soorten) kan ontheffing van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Ontheffing kan alleen worden verleend als onderzoek aantoont dat de ingreep geen afbreuk doet aan de duurzame staat van instandhouding van de getroffen soorten, er een dwingende reden van groot openbaar belang is en compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen.

Naast de lijsten met soorten die een beschermingsstatus genieten onder de Flora- en Faunawet, geldt er op grond van de Flora en faunawet een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende flora en fauna.

Om de effecten van de nieuwe ontwikkelingen rond Teteringen in beeld te krijgen is door BILAN een gedetailleerde inventarisatie uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (rapportnr: 2005/11, mei 2005). Uit dit onderzoek blijkt dat de gebieden waar de woningbouw plaats vindt in het plangebied niet bijzonder belangrijk zijn voor beschermde soorten. In het gebied komen voornamelijk algemene soorten voor.

Voor een actueel beeld van het element ecologie/flora en fauna in de huidige situatie heeft Ecologisch adviesbureau Cools te Ulvenhout een onderzoek ingesteld en uitgebracht gedateerd november 2018.

De conclusies van dit onderzoek zijn, zeer summier samengevat:

a. Vogels:

Er zijn geen bijzonderheden geconstateerd, maar omdat bomen en struiken een broedgelegenheid kunnen bieden aan verschillende vogelsoorten wordt geadviseerd deze buiten het broedseizoen (maart-september) te verwijderen;

b. Vleermuizen:

De aanwezigheid van vleermuizen wordt nagenoeg uitgesloten, op basis van een zorgvuldige visuele inspectie en ook omdat ter plekke geen aanwijzingen/waarnemingen zijn gedaan van kenmerken die daar op kunnen wijzen; als foerageergebied is de bouwplaats niet interessant en zijn er voldoende alternatieven in de directe omgeving;

c. Marterachtigen:

Het gebied is niet geschikt voor marterachtigen en er zijn dan ook geen sporen aangetroffen die op aanwezigheid van deze dieren wijzen;

d. Overige:

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van/voor andere/vrijgestelde diersoorten aangetroffen.

Conclusie: Al met al wordt dan ook geconcludeerd, dat er geen aanvraag voor een ontheffing als bedoeld in de wet natuurbescherming behoeft te worden gedaan, noch dat er een nader onderzoek naar beschermde soorten zou zijn vereist.

Het gehele onderzoek d.d. november 2018 is als bijlage 4 bij deze nota gevoegd.

4.9 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder op gebied van geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten

geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingplan (of via vergunningsvrij bouwen) mogelijk is.

Bovengenoemde afstanden moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Bestaande bedrijvigheid

Gelet op de bestemde bedrijfslocaties in de directe omgeving van het plangebied, is het volgende te constateren:

- De bedrijven locatie gelegen naast het onderhavige perceel heeft de bestemming "gemengd". Deze bestemming levert geen bezwaar op voor realisering van het voorliggende initiatief;
- In bestemmingsplan Teteringen zijn enkele gronden aangewezen als bedrijfsbestemming. Daarvoor geldt maximaal bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en uitzonderlijk een bedrijf tot en met categorie 3. In de directe omgeving van de bedrijfsbestemming is reeds woningbouw. De afstand tot het huidige plangebied is meer dan 150 meter. Voor een categorie 2 bestemmingplan geldt een algemene richtafstand van 30 meter; voor een categorie 3.1 bestemming geldt een richtafstand van 50 en voor een categorie 3.2 bestemming geldt een richtafstand van 100 meter. Gelet op de behaalde afstanden tot het plangebied, worden hier geen belemmeringen verwacht.

Conclusie: er wordt geen belemmering verwacht op gebied van bestemde bedrijvigheid.

4.10 Duurzaamheid

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuishoren. In de nota "Kwaliteit wonen" zijn de eisen die gemeente Breda aan al deze aspecten stelt opgenomen. Als leidraad voor duurzaam bouwen maakt de Gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

Bij de beoogde, nieuwe woning aan de Langelaar zullen onder andere op de (zuidelijke) helling van het dak zonnepanelen worden gemonteerd.



Conclusie: Omdat er zoals gezegd geen gasmeter zal worden geïnstalleerd, de technische toepassingen/ondersteuning en de materiaal keuze is afgestemd op het hedendaagse duurzaamheidsmodel, mag de conclusie zijn dat aan de hier bedoelde beleidsuitgangspunten zal worden voldaan.

5. Juridische vormgeving en haalbaarheid

5.1. Juridische vormgeving

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk maken (art. 2.12 Wabo). Daarvoor moet bij de beslissing m.b.t. de

omgevingsvergunning via een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond, dat de gewenste afwijking voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd, dat de bouw van een vrijstaande woning een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee zal brengen en ook dat overigens aan alle aspecten voor een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

5.2. Economische haalbaarheid

Het gaat bij dit planvoornemen om een private ontwikkeling waarbij investeringen en risico geheel worden gedragen door de initiatiefnemers. Het perceel en de gebouwen komen in bezit van de initiatiefnemers, door reeds bereikte overeenstemming over de aan/verkoop binnen familiebanden. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Voor eventuele planschade zal de gemeente met de initiatiefnemer een separate overeenkomst sluiten, waarbij wordt geregeld dat toe te kennen planschade op hem zal worden verhaald.

5.3. Maatschappelijke haalbaarheid

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het voorgenomen plan past binnen het beleid van de gemeente Breda, zoals dat in verschillende visies, nota's en plannen is vastgelegd. Aan dat beleid heeft een ruime maatschappelijke toets ten grondslag gelegen. Daarom wordt ervan uitgegaan, dat het onderhavige initiatief maatschappelijk aanvaardbaar en haalbaar is.

Het verzoek voor een omgevingsvergunning zal de gebruikelijke, wettelijke procedure volgen, waarbij een publicatie, ter inzagelegging en bezwaar en beroep mogelijk zullen zijn. Betrokken belanghebbenden kunnen langs die weg voor hun belangen opkomen.

Made, 16 november 2018/maart 2019.

Jan Elzinga,

NavigatieOverheid te Made.

