

Gemeente Breda
Overaseweg 82

Ruimtelijke onderbouwing

Mei 2020

Kenmerk 0758-02-T03
Projectnummer 0758-02



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2019-006157-V01

Bureau voor ruimtelijke ordening en advies

V en L

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Procedure	2
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5.	Leeswijzer	2
2.	Het plan	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Algemeen ruimtelijk beleidskader	6
3.1.	Inleiding.....	6
3.2.	Rijksbeleid.....	6
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.2.2.	Besluit ruimtelijke ordening.....	7
3.3.	Provinciaal beleid.....	7
3.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	7
3.3.2.	Verordening Ruimte Noord-Brabant	7
3.4.	Gemeentelijk beleid	8
3.4.1.	Structuurvisie Breda 2030	8
3.4.2.	Duurzaamheidsvisie Breda 2030.....	8
3.4.3.	Bomenkaart/bomenbeleid.....	10
4.	Specifieke regelgeving en onderzoek.....	11
4.1.	Bodem.....	11
4.2.	Geluid.....	12
4.3.	Luchtkwaliteit	14
4.4.	Externe veiligheid.....	15
4.5.	Natuur	16
4.6.	Cultureel Erfgoed	19
4.7.	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.8.	Water.....	22
4.9.	Duurzaamheid.....	24
4.10.	Geur	25
5.	Uitvoerbaarheid	26
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.	Bijlagen	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

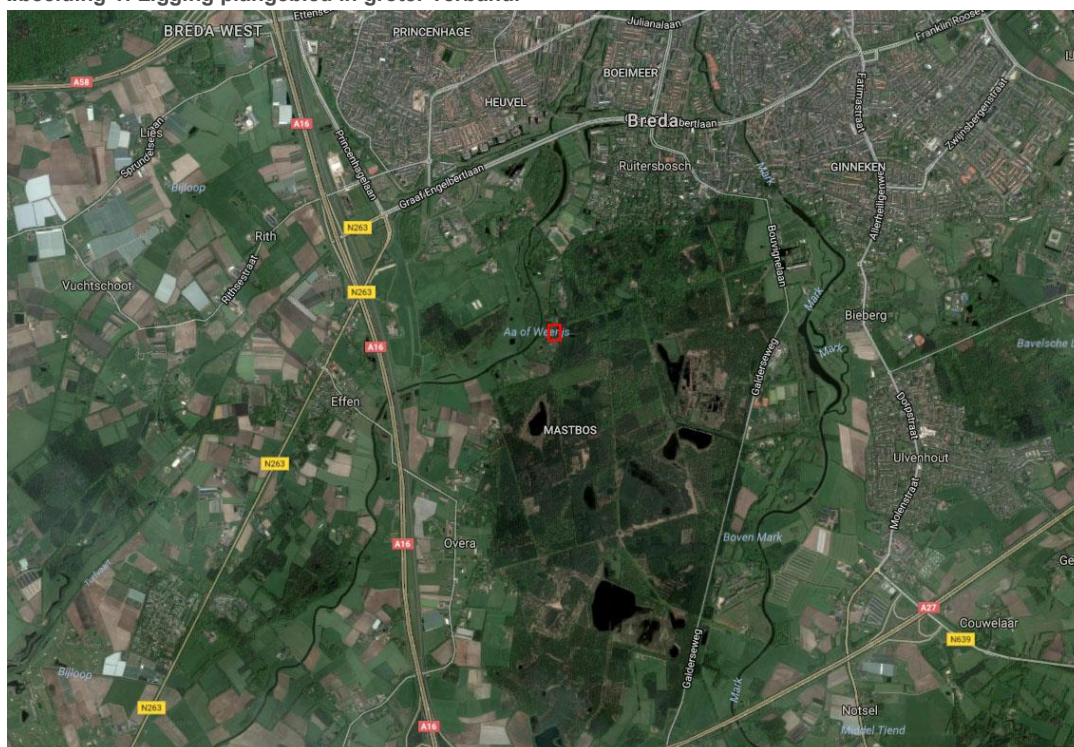
Op het perceel Overaseweg 82 staat een gedateerd woonhuis. De bewoners willen een nieuw woonhuis realiseren dat de mogelijkheid biedt voor mantelzorg en daarom een vergroot oppervlak op de begane grondvloer dient te krijgen. De nieuw te bouwen woning past daardoor niet geheel binnen het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De gemeente Breda heeft aangegeven met het verzoek te kunnen instemmen onder de volgende voorwaarden:

- er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- er voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen (flora- en fauna-onderzoek, verkennend bodemonderzoek).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kom van Breda aan de Overaseweg. Het plangebied wordt gevormd door het kadastrale perceel Breda, sectie K, nummer 407.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



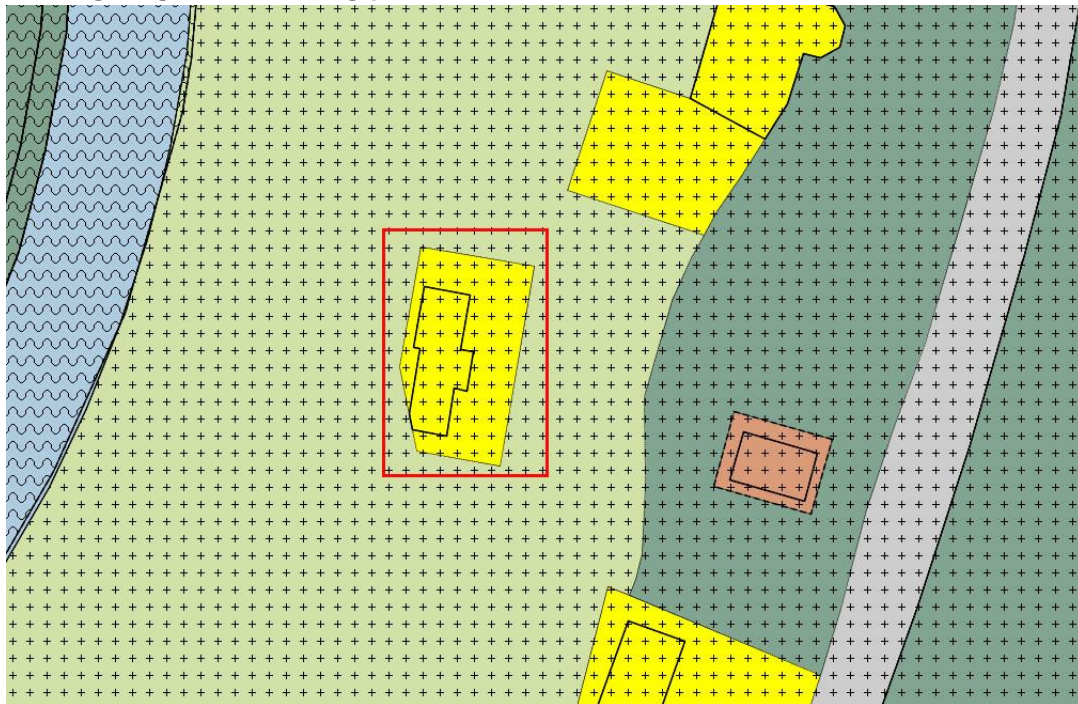
1.3. Procedure

In de nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, zodat deze overwegingen kunnen worden gebruikt ten behoeve van een uitgebreide Wabo-procedure, waarbij vergunning wordt verleend voor de bouw van de woning. Aangezien het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning het bestaande bestemmingsplan intact laat kunnen eventuele bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Zuid 2013”, zoals dat is vastgesteld op 18 december 2014 door de raad van de gemeente Breda. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Wonen waarin één woning mag worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De nieuwe woning zal volgens het voornemen van de initiatiefnemer buiten dit bouwvlak worden gerealiseerd en is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



1.5. Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. Het gaat daarbij zowel om de huidige situatie als om een beschrijving van de toekomstige situatie.

- Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het voor dit plan relevante beleid wordt hier beschreven.
- Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Het gaat daarbij met name om zaken als bodemkwaliteit en ecologie.
- In hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid aangegeven van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

2. Het plan

2.1. Bestaande situatie

Het belangrijkste beeldmerk van de bebouwing tussen de Aa en de Overaseweg is de royale opzet van de bebouwing en het groene en tevens besloten karakter de omgeving. Dit laatste wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van het Mastbos, maar ook door de begroeiing op de percelen zelf, die alle zijn gelegen aan de westzijde van de Overaseweg.

Het perceel Overaseweg 82 heeft dan ook een sterk "wonen in het bos-karakter". De bestaande woning ligt op een afstand van 100 meter van de Overaseweg. Tussen de weg en de woning ligt een ongeveer 50 meter diep dichtbegroeid bosperceel van Staatsbosbeheer. Ook op eigen terrein is nog een 10 meter diepe strook met rhododendrons.

Aan de oostzijde van de Overaseweg ligt het Mastbos. Het Mastbos is aardkundig waardevol vanwege het in de ondergrond voorkomen van een licht golvend dekzandlandschap, een zone lage landduinen, een grote laagte van zeker 2 meter diep en enkele kleine vennen, openbaar gebied in de vorm van brede lanen met grasbermen en laanbeplanting in combinatie met veelal lage bebouwing en de overal nog aanwezige bosrestanten.

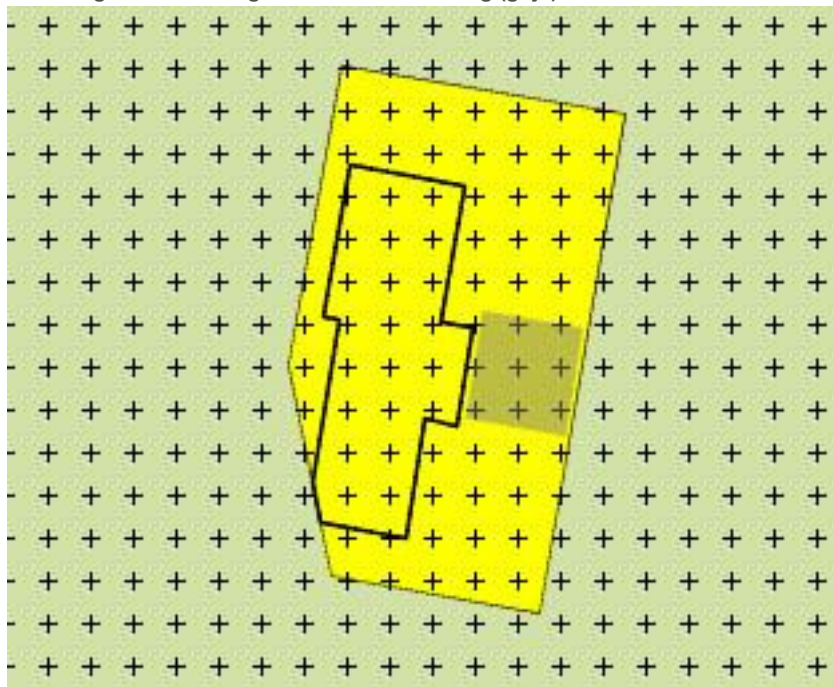
De woningen aan de Overaseweg zijn in particulier opdrachtgeverschap gebouwd zodat de woningen als zelfstandige, individuele bebouwing herkenbaar zijn. De huidige woning is in 1962 gebouwd en is naar huidige maatstaven slecht geïsoleerd.

2.2. Toekomstige situatie

De nieuwe woning wordt uitgevoerd als een zogenaamd "Jansen Blokhuis". Een modulaire woning met veel aandacht voor duurzaamzaamheid, flexibiliteit en betaalbaarheid. De woning zal zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Ondanks de modulaire opbouw kan de opdrachtgever een woonhuis met een eigen identiteit realiseren. Dat komt doordat de opdrachtgever het bouwvolume, de indeling, de gevelbekleding, de dakbekleding, alsmede het soort ventilatie, verwarming of zonwering zelf kan bepalen.

Mede gelet op de wens om een woning te realiseren met de mogelijkheid van mantelzorg is gekozen voor het Jansen Blokhuis principe. Daarbij is een plattegrond bepaald dat door de breedte-diepte verhouding niet binnen het bouwvlak past. De totale oppervlakte buiten het bouwvlak bedraagt circa 81 m².

Afbeelding 3: De situering van de nieuwe woning (grijs) t.o.v. het bouwvlak.



3. Algemeen ruimtelijk beleidskader

3.1. Inleiding

Gelet op de kleinschaligheid van de hier beschreven ontwikkeling kan worden gesteld dat de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals genoemd in een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten niet van belang zijn voor de verschuiving van het bouwvlak op het perceel Overaseweg 82. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in het algemeen en de onderhavige functiewijziging in het bijzonder.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet blijkens de SVIR het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert in de SVIR drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

3.2.2. Besluit ruimtelijke ordening

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (of de ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingbesluit) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de wijziging van de bouwmogelijkheden op het perceel is de ladder niet van toepassing omdat er geen sprake is van een nieuwe "stedelijke ontwikkeling".

Conclusie

Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de SVIR heeft geen consequenties voor de verschuiving van het bouwvlak die in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde is. Het plan past binnen de beleidsdoelstellingen van het rijksbeleid.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

3.3.2. Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er meerdere nieuwe verordeningen vastgesteld. Na de laatste vaststelling heeft plaatsgevonden op 15 juli 2017.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen of afwijkingbesluiten) in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. In de Verordening ruimte staat de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit centraal.

De Verordening Ruimte geeft een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat een verantwoording dient te worden gegeven dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en de wijze waarop toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel.

Geconcludeerd kan worden dat de verschuiving van het bouwvlak geheel plaatsvindt binnen het bestaande bestemmingsvlak voor wonen. Daarmee wordt voldaan aan de principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Door toepassing te geven aan duurzaamheidsprincipes die kenmerkend zijn voor het Jansen Blokhuis principe, het toepassen van natuurlijke materialen en het verkleinen van het bebouwd oppervlak wordt voldaan aan de voorwaarde van een goede inpassing in het landschap. Er wordt voorts geen landschappelijk waardevol groen verwijderd om de nieuwe woning mogelijk te maken.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Breda 2030

De 'Structuurvisie Breda 2030' (september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Breda tot het jaar 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot 2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

De structuurvisie is vanwege het schaalniveau niet van toepassing op het nu voorliggende plan om de nieuwe woning buiten het bouwvlak te realiseren.

3.4.2. Duurzaamheidsvisie Breda 2030

In de Duurzaamheidsvisie geeft de gemeente Breda aan hoe aan het begrip duurzaamheid de komende jaren vorm wordt gegeven. Daarbij worden de volgende 14 doelen nagestreefd:

Afval

In 2030 wordt de 0 kg afval per inwoner per jaar benaderd.

Bodem

In 2020 zijn alle risico's van bodemverontreinigingen beheerst. Na 2020 worden resterende verontreinigingen ontwikkelgestuurd opgepakt.

Bouwstoffen

Vóór 2020 is er een gemeentelijk depot voor hergebruik actief en worden grond en andere bouwstoffen op milieuhygiënisch verantwoorde wijze hergebruikt. De bodemkwaliteitskaart; de basis voor hergebruik van grond wordt geactualiseerd en is houdbaar tot 2020.

Dierenwelzijn

Breda heeft vastgelegd waar ze haar rol ziet en welke acties worden uitgevoerd.

Duurzame mobiliteit

Er wordt zowel ingezet op verduurzaming vanuit het 'mobiliteitssysteem' zelf als verduurzaming vanuit het 'individu'. Er wordt ingezet op de vier V's: Voorkomen, Verkorten, Vervoerkeuze en Verschonen.

Energie en klimaatmitigatie

Door het klimaatuitvoeringsprogramma is Breda CO₂-neutraal in 2044, duurzame werkgelegenheid wordt bevorderd en er wordt op stedelijk niveau naar een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving toegewerkt. Binnen de samenwerking EnergiekBreda wordt dit mede opgepakt.

Klimaatbestendigheid (adaptatie)

De stad wordt voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering, en daarbij wordt gebruik gemaakt van de kracht van groen en water in stad en buitengebied.

Externe veiligheid

Risico's bij Bevi bedrijven (Besluit externe veiligheid bedrijven) en BRZO bedrijven (Besluit risico zware ongevallen) en langs transportmodaliteiten voor gevaarlijke stoffen zijn in beeld en beheerst. De informatie- en kennisinfrastructuur is op orde en lokaal externe veiligheidsbeleid garandeert dat omgevingsdiensten en veiligheidsregio's een adequate en geborgde uitvoering behouden.

Geluid

Breda blijft een levendige stad met rustige plekken, maar ook een buitengebied dat geschikt is voor rustige recreatie en natuurontwikkeling. Alle stadswijkontsluitingswegen en drukke buurtontsluitingswegen worden voorzien van een stiller wegdek. De ervaring van geluidsoverlast door inwoners is in beeld en geluidskwaliteit is een onderdeel van goede ruimtelijke ordening.

Geur

De doelstelling voor 2030 is dat ernstige hinder veroorzaakt door geur komt in Breda niet voor.

Natuur en ecologie

Het beleid op dit gebied kent maar liefst 13 speerpunten. Biodiversiteit is een voornaam doel, evenals een groene biobased economie. Het streven is dat in 2030 iedere inwoner van Breda op 'pantoffelafstand' (200 meter) een groene rustplek heeft. Om negatieve effecten van onder meer klimaatverandering op te vangen wordt ingezet op het openbaar toegankelijk maken van de groene terreinen langs de binnensingel. De Ecologische Hoofdstructuur is in 2027 gerealiseerd. De buiten de Ecologische Hoofdstructuur vallende groenblauwe structuren worden robuust ingericht zodat ze kunnen dienen als waterretentie en ecologische verbindingzones.

Luchtkwaliteit

De gezondheid van inwoners van Breda ten aanzien van luchtkwaliteit wordt actief nagestreefd, terwijl diverse infrastructurele en ruimtelijke projecten mogelijk moeten blijven.

Milieueffectrapportage

Het Besluit m.e.r. wordt op een juiste manier uitgevoerd en er wordt gericht geadviseerd. De m.e.r.-beoordelingen, plan- of besluitm.e.r.'s dragen bij aan een duurzame uitvoering van projecten en plannen.

Water

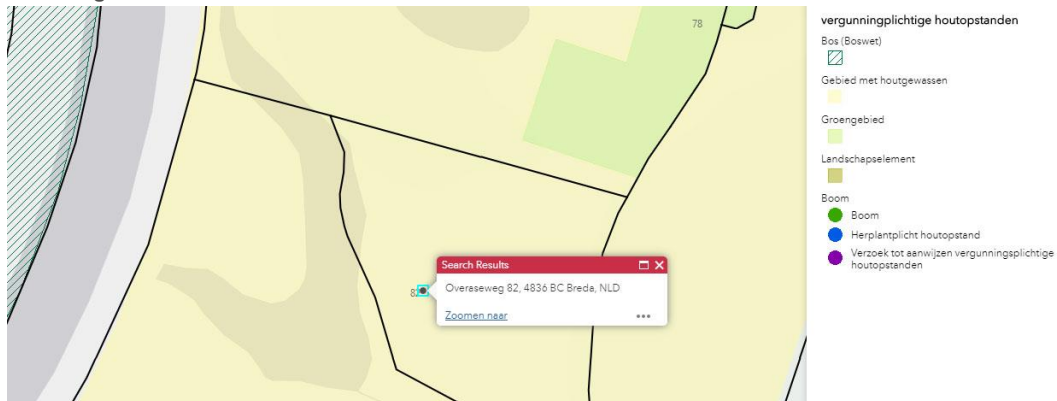
Conform de ontwikkellijn 'Breda Markstad' uit de structuurvisie worden kansen en kwaliteiten van het water gebruikt bij ontwikkeling.

De duurzaamheidsvisie is vanwege het schaalniveau niet van toepassing op het nu voorliggende plan om de nieuwe woning buiten het bouwvlak te realiseren. Bij het realiseren van de woning wordt echter gebruik gemaakt van duurzame materialen en een bouwproces dat de omgeving ontziet.

3.4.3. Bomenkaart/bomenbeleid

Het Gemeentelijk Plan Bomen bevat de visie, ambitie en strategie van de Gemeente Breda als het gaat om zorg en aandacht voor de bomen in de openbare ruimte. Bomen die bijzonder zijn staan op de bomenkaart 'Waardevolle bomen'. Ze mogen zonder omgevingsvergunning niet gekapt worden.

Afbeelding 4: Uitsnede bomenkaart.



Op de bomenkaart wordt het gebied waarbinnen Overaseweg 82 is gesitueerd aangegeven als "Gebied met houtgewassen". Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak zijn geen bomen aanwezig die op de bomenkaart zijn aangegeven. Ten behoeve van het bouwen behoeven geen bomen op het perceel te worden verwijderd.

4. Specifieke regelgeving en onderzoek

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het ruimtelijk besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.1. Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Om aannemelijk te maken dat de bodemkwaliteit de verschuiving van het bouwvlak niet in de weg staat is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. De aangetroffen concentraties in de bovengrond zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Bovengrond

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat in het bovengrondmengmonster mm1 vanaf het maaiveld tot 0,5 meter beneden maaiveld een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen met zink en kwik. De concentraties blijven echter beneden de grenswaarde voor nader onderzoek en zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht.

Ondergrond

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat de gemeten gehalten in de ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 meter beneden maaiveld beneden de achtergrondwaarden liggen.

¹ Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek, 27 september 2017.

Grondwater

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat het grondwater licht verhoogd is met barium. Het betreft echter een licht verhoogd achtergrondgehalte.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en grote bedrijven. Bij het voorliggende bestemmingsplan is in beginsel alleen wegverkeer van belang.

De Overaseweg is een buiten stedelijke gemeentelijke weg, met ter plaatse een maximale verkeerssnelheid van 60 km/uur. In september 2016 bedroeg de verkeersintensiteit ongeveer 1.488 mvt/etm., waarvan circa 95% licht verkeer².

Het perceel Overaseweg 82 ligt achter een 50 meter brede kavel gemengd bos met dichte ander begroeiing (Staatsbosbeheer) aansluitend op een 10 meter brede haag van rhododendron en laurier op eigen erf. Deze 60 meter brede 'natuurlijke geluidbuffer' blijft gehandhaafd.

De afstand van de bestaande woning ten opzichte van de as van de Overaseweg bedraagt 100 meter. De nieuwe woning komt op circa 90.4 meter van de weg te liggen, 9.6 meter dichterbij dan het bestaande pand.

Ten behoeve van de toetsing van de nieuwe woning aan de Wet geluidhinder is een berekening gemaakt met Standaard Rekenmethode 1. Daarbij is de verkeersintensiteit geprognoseerd voor het jaar 2030. Hiervoor zijn de gegevens gebruikt die door de gemeente Breda zijn aangeleverd. Uit de berekening blijkt dat de gevelbelasting (afgerond, Lden) op de naar de weg gekeerde gevel maximaal 44 dB bedraagt, zonder aftrek van 5 dB volgens artikel 110g Wgh. Inclusief deze aftrek bedraagt de gevelbelasting dus maximaal 39 dB, dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

² Gemeente Breda, Verkeersintensiteit Overaseweg, 29 mei 2018.

Afbeelding 5: Resultaten akoestische berekening (2030).

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	120	55	6.2
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	3.9	0.9	0.2
Zware vrachtwagens per uur	2.9	0.6	0.3
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	90.4
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.95
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	44.306
Berekende geluidniveau in Lden :	43.886
Berekende geluidniveau in Lnight :	31.98

Ten aanzien van de dichtstbijzijnde snelweg (A16) valt op te merken dat de zone van deze weg op basis van het bepaalde in artikel 74 Wgh 600 meter bedraagt. De nieuwe woning zal verder van deze weg worden gerealiseerd dan de bestaande woning en ligt op een afstand van ruim 2,5 km van de snelweg. Dat betekent dat er geen onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk is. Met zekerheid kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de normering van de Wgh.

De nieuwe woning ligt bovendien op ongeveer 2,5 km verwijderd van de spoorweg Breda-Antwerpen. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in art. 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond. Uit artikel 1.4a Bgh valt af te leiden dat de maximale geluidzone 1200 meter bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woning buiten de geluidzone ligt. Dat betekent dat er geen onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk is. Met zekerheid kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de normering van de Wgh.

Bouwbesluit

Het maximaal toelaatbare binnenniveau van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit dient een gevel van een gebouw een minimale gevelwering te hebben van 20 dB. Derhalve

dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen te worden genomen om aan de norm te voldoen. Bij de toetsing aan het Bouwbesluit mag de aftrek van artikel 110g Wgh niet worden meegerekend. Uitgaande van een gevelbelasting van 44 dB (zonder aftrek) kan worden geconcludeerd dat aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

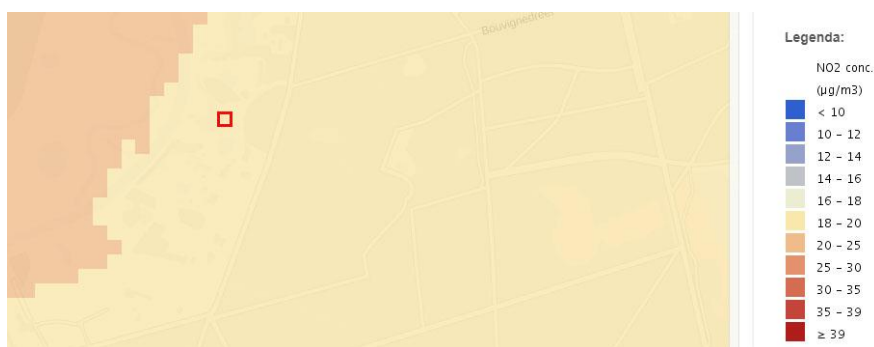
Er kan worden geconcludeerd dat er geen akoestische problemen zijn die de realisatie van de nieuwe woning in de weg staan.

4.3. Luchtkwaliteit

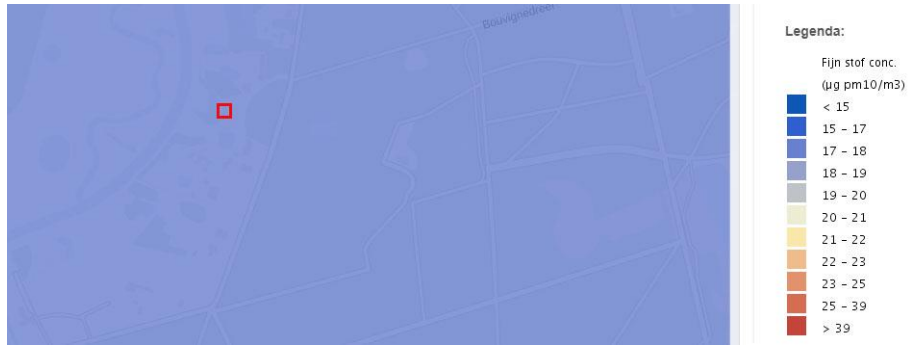
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit met de bijbehorende regelingen in werking getreden. Voor het voorliggende plan is daarbij met name het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” van belang. Hierin zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de vervangende nieuwbouw van 1 woning omvat, kan worden geconcludeerd dat het project voldoet aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

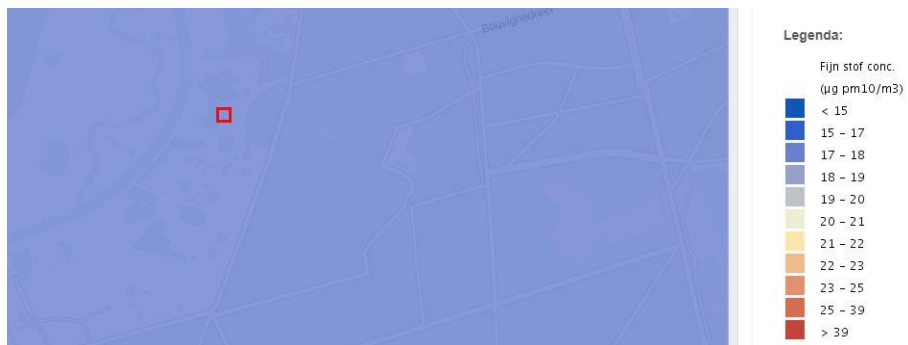
Afbeelding 6: Concentratie NO₂ in het jaar 2017.



Afbeelding 7: Concentratie PM₁₀ in het jaar 2017.



Afbeelding 8: Concentratie PM_{2,5} in het jaar 2017.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 19,6 µg/m³ bedroeg. De concentratie fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,0 µg/m³ en de concentratie fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,3 µg/m³. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde realisering van de woning.

4.4. Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico met 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen, die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

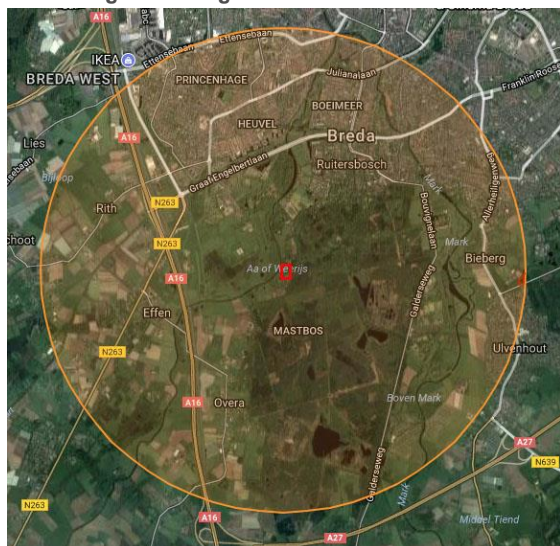
De risicokaart geeft aan dat er geen risicovolle bedrijven, transportassen of transportleidingen in de omgeving van Overaseweg 82 aanwezig zijn. Het voorliggende plan voegt geen nieuwe kwetsbare objecten toe. Vanuit het aspect Externe Veiligheid verandert er dus niets ten opzichte van de huidige situatie. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van de woning.

4.5. Natuur

Gebiedsbescherming

Nederland heeft sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming, deze vervangt de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Wet natuurbescherming richt zich mede op de bescherming van Gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook liggen er geen Natura2000-gebieden in de omgeving. Het Ulvenhoutse Bos bevindt zich op een afstand van bijna 3 kilometer ten oosten van het plangebied.

Afbeelding 9: Natuurgebieden en NNN.



In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd.

Voor dit project is voor de gebruiksfase een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool³ (versie januari 2020). Aangezien het bestaande gebouw reeds een gasaansluiting heeft zou deze ten behoeve van de nieuwe woning kunnen worden gehandhaafd. Hoewel het uitgangspunt is dat de woning zonder gasaansluiting wordt gerealiseerd is de uitvoering met een gasaansluiting als "worst case scenario" voor de AERIUS-berekening aangehouden. De verkeersproductie van de woning is ook meegenomen in de berekening.

Uitgangspunt voor de AERIUS-berekening is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 6 mvt/etm. Vanaf de aansluiting op de Overaseweg zal dit verkeer opgaan in het gewone verkeersbeeld van deze weg. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van het project is eveneens een AERIUS-berekening⁴ gemaakt. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

³ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk S3PGie32FdFQ), 6 februari 2020.

⁴ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk S6TXq28ZEM16), 6 februari 2020.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming die nu de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren regelt. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Voor het project is een onderzoek⁵ uitgevoerd naar de beschermde soorten.

Het toekomstige woonhuis zal gebouwd worden ter plaatse van de in afbeelding 3 aangegeven plek. Deze plek is op dit moment een grasveld en kent derhalve weinig tot geen potenties voor beschermde soorten. Alleen amfibieën zouden een negatief effect kunnen ondervinden door de geplande ingreep. In de op te stellen werkprotocol zal (o.a.) opgenomen worden dat de bouwplaats wordt afgezet met een amfibiescherm. Derhalve zal de bouwplaats gevrijwaard worden van amfibieën. Voor aanvang van werkzaamheden zal de bouwplaats gecontroleerd worden op de aanwezigheid van amfibieën. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan is er geen beperking voor het oprichten van het nieuwe woonhuis.

Het huidige woonhuis zal in een later stadium gesloopt worden. Alvorens de omgevingsvergunning voor het slopen verleend kan worden zal er onderzoek noodzakelijks zijn naar de aanwezigheid van, en het gebruik van het woonhuis door:

- Huismus
- Gierzwaluw
- Gebouwbewonende vleermuizen
- Marterachtigen

Indien één of meerdere van deze soorten aanwezig zijn zal bepaald moeten worden wat het te verwachten negatieve effect is op de gezonde staat van instandhouding van deze soorten.

⁵ Ecodat Landschap& Ecologie, Quickscan project Overaseweg 82 Breda, 27 april 2020.

De conclusies hiervan zullen leiden tot een advies dat in ieder geval zal leiden tot een aanpassing van het werkprotocol. Hierbij valt te denken aan passende mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Voor alle overige hiervoor genoemde beschermde soorten geldt dat er geen geschikt biotoop aanwezig is. Ook soorten die niet uit het NDFF of soortenatlassen voorkomen worden hier, door gebrek aan geschikt biotoop, niet verwacht.

Ten behoeve van de planontwikkeling, bestaande uit de bouw van het nieuwe huis (fase 1) en de sloop van het oude woonhuis (fase 2), is een beknopt activiteitenplan⁶ opgesteld en wordt vanuit een ecologisch perspectief het gehele project begeleid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de twee verschillende fases van het project. Beide fases worden afzonderlijk van elkaar behandeld, maar samengebracht in één (beknopt) activiteitenplan. Dit activiteitenplan zal tijdens het verloop van het project steeds aangepast worden aan de hand van de concrete situatie zoals op dat moment bekend.

Wet natuurbescherming

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de sloop en nieuwbouw niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

4.6. Cultureel Erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het eventueel aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht.

Archeologie

In het kader van het gemeentelijk erfgoedbeleid dient de gemeente het ruimtelijke plan te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. De gemeente Breda heeft een archeologische beleidsadvieskaart voor haar grondgebied opgesteld. Een fragment van deze beleidskaart is hierna weergegeven.

Op de kaart staat het plangebied waar het bouwvlak zal worden gesitueerd aangegeven als een terrein met "middelhoge archeologische verwachting". Er geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 100 m².

⁶ Ecodat Landschap& Ecologie, Beknopt activiteitenplan project Overaseweg 82 Breda, 5 mei 2020.

Afbeelding 10: De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

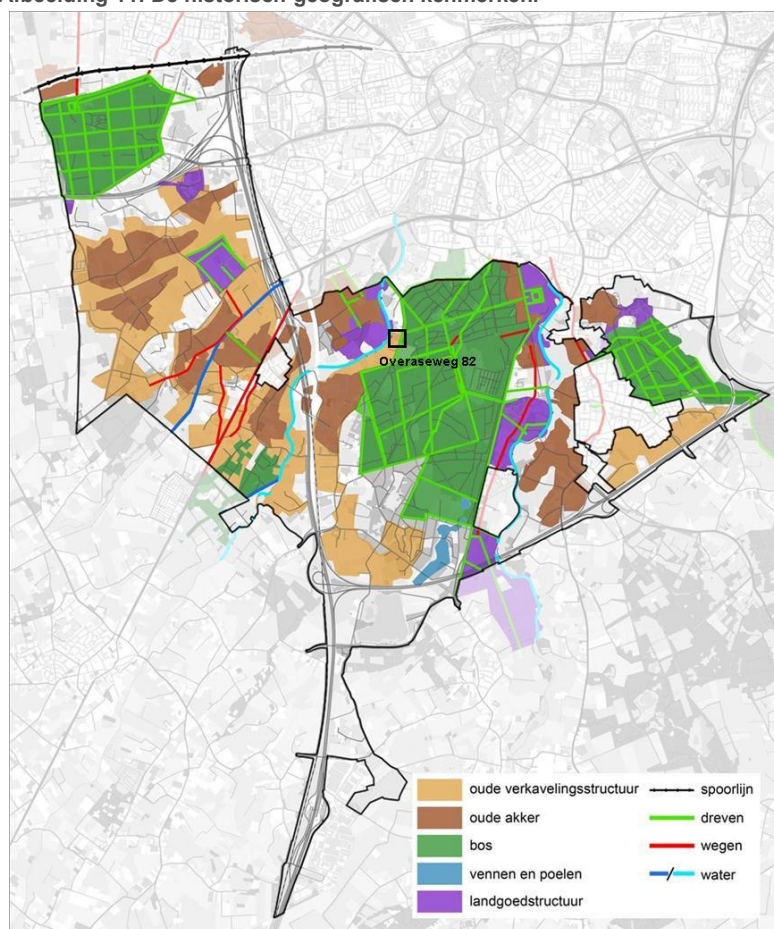


In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is geen onderzoek naar de archeologische waarden nodig omdat de toekomstige uitbreiding van de bebouwing kleiner is dan het criterium van 100 m², namelijk circa 81 m².

Historische geografie

Het plangebied bevindt zich tussen het Mastbos ten zuiden van de Overaseweg en de Landgoederenverkaveling ten noorden Van de Aa en heeft een oude verkavelingsstructuur.

Afbeelding 11: De historisch-geografisch kenmerken.



Het plangebied zelf heeft geen historisch-geografische waarde. Er is daarom geen beperking voor het verschuiven van het bouwvlak.

Gebouwd erfgoed

Er is geen gebouwd erfgoed binnen het plangebied aanwezig.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies zijn hieronder weergegeven.

	Omgevingstype rustige woonwijk	Omgevingstype gemengd gebied
Categorie 1	10 meter	-
Categorie 2	30 meter	10 meter
Categorie 3.1	50 meter	30 meter
Categorie 3.2	100 meter	50 meter

Zijn de afstanden tussen hinderlijke functies en woonbebouwing kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het plan voorziet in de verschuiving van het bouwvlak van de milieuhindergevoelige functie "wonen". In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het gebied kan daarom worden aangemerkt als een "rustig woongebied". Er zijn vanuit de milieuzonering geen belemmeringen voor de verschuiving van het bouwvlak en de daarop volgende vervangende nieuwbouw van een woning.

4.8. Water

Algemeen

In de toelichting van een plan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het plan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

De waterbeheerder van het gebied

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in dit deel van de provincie Noord-Brabant op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. Het Waterbeheerplan met als ondertitel 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, dat in dialoog met partners is opgesteld. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Situatie in het plangebied

In de bestaande situatie is het bouwvlak van het perceel Overaseweg 82 gedeeltelijk bebouwd. Het oppervlak van de woning bedraagt ongeveer 141 m² en de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ongeveer 258 m². Het huidige bebouwingspercentage bedraagt ongeveer 55%. Aangezien er in het bestemmingsplan geen beperkingen zijn opgenomen aan de te bebouwen oppervlakte is er de mogelijkheid om maximaal 258 m² (100%) te bebouwen.

Nieuwe situatie

De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt in totaal 81 m². De nieuwe woning wordt geheel buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat de bebouwde oppervlakte in de toekomstige situatie zal afnemen met ongeveer 60 m².

Het is de bedoeling dat de opvang van het regenwater wordt afgekoppeld: de woning zal het regenwater op eigen terrein infiltreren. Het vuilwater zal worden afgevoerd op de bestaande gemeentelijke riolering.

De verschuiving van de woning brengt geen wijziging met zich mee van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Het vuilwater zal worden afgevoerd op de bestaande gemeentelijke riolering. Het water dat afstroomt van verharde oppervlakken zal worden geïnfiltreerd in de bodem.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Conclusie

Waterschap Brabantse Delta is op de hoogte gebracht van het plan. Het plangebied valt niet binnen een zone van een waterkering en de oppervlakte verhard neemt af. Er is daarom geen waterschapsbelang.

4.9. Duurzaamheid

Het plan biedt kansen om zoveel mogelijk duurzaamheids-maatregelen toe te passen. Voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit is niet genoeg. De nieuwe woning is in dit plan energiezuinig en gasloos. Bij de ontwikkeling van de woning staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen.

Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering worden afgevoerd.

4.10. Geur

In de wijdere omgeving van het perceel bevinden zich veehouderijen. In het bestemmingsplan is voor het plangebied geen beperking als gevolg van geurhinder opgenomen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan zal op basis van de uitgebreide Wabo-procedure door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend zullen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst sluiten. Het plan is een particulier initiatief en wordt financieel uitvoerbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft het voornemen onder de aandacht gebracht van direct omwonenden. Vooralsnog zijn daarbij geen negatieve reacties naar voren gekomen.

6. Bijlagen

- Bijlage 1 Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek, 27 september 2017
- Bijlage 2 Ecodat Landschap& Ecologie, Quicksan project Overaseweg 82 Breda, 27 april 2020
- Bijlage 3 buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk S3PGie32FdFQ), 6 februari 2020
- Bijlage 4 buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk S6TXq28ZEM16), 6 februari 2020.
- Bijlage 5 Verkeersgegevens Overaseweg, 29 mei 2018.
- Bijlage 6 Ecodat Landschap& Ecologie, Beknopt activiteitenplan project Overaseweg 82 Breda, 5 mei 2020.