

# OMGEVINGSVERGUNNING VALDIJK 25-27

GEMEENTE BREDA



Gemeente Breda

Bijlage 30 bij besluit  
Z2019-006298-V1

V&L

**Opdrachtgever**

**Auteur**

Bureau Dhondt

**Projectnummer**

S20018

**IMRO-identificatie**

NL.IMRO.0758.AB2020216002-ON01

**Status**

ontwerp

**Datum**

13 november 2020

## **Ruimtelijke onderbouwing**

# Inhoudsopgave

|                    |                                        |           |
|--------------------|----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                       | <b>6</b>  |
| 1.1                | Algemeen                               | 6         |
| 1.2                | Ligging van plangebied                 | 6         |
| 1.3                | Geldend bestemmingsplan                | 7         |
| 1.4                | Leeswijzer                             | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                | <b>9</b>  |
| 2.1                | Historie                               | 9         |
| 2.2                | Bestaande situatie                     | 9         |
| 2.3                | Nieuw situatie                         | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleid</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                            | 12        |
| 3.2                | Provinciaal en regionaal beleid        | 15        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid                    | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Planologisch relevante aspecten</b> | <b>23</b> |
| 4.1                | Bodem                                  | 23        |
| 4.2                | Geluid (verkeerslawaaï)                | 23        |
| 4.3                | Bedrijven en Milieuzonering            | 25        |
| 4.4                | Watertoets                             | 27        |
| 4.5                | Flora- en fauna                        | 28        |
| 4.6                | Stikstofdepositie                      | 31        |
| 4.7                | Cultureel erfgoed                      | 31        |
| 4.8                | Luchtkwaliteit                         | 34        |
| 4.9                | Externe veiligheid                     | 35        |
| 4.10               | Beoordeling Milieueffectrapportage     | 38        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                 | <b>40</b> |
| 5.1                | Economische uitvoerbaarheid            | 40        |
| 5.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid       | 40        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Conclusie</b>                       | <b>41</b> |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het bestaande pand aan de Valdijk 27 te Prinsenbeek is recentelijk gesloopt. Het pand was gedateerd en matig onderhouden. Initiatiefnemer is voornemens om ter vervanging een appartementencomplex met 9 appartementen te realiseren. Daarnaast is aan de Valdijk 25 een bakkerij aanwezig. De begane grond wordt minimaal uitgebreid en zal aansluiten op het appartementencomplex. Op de verdieping van de bakkerij bevindt zich thans een appartement. Aan de achterzijde daarvan wordt een extra appartement gerealiseerd.

De realisatie van de extra wooneenheden is niet mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan. Er dient derhalve te worden afgeweken van het bestemmingsplan om de woningen mogelijk te maken. Hiertoe wordt de uitgebreide Wabo procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub onder 3 van de Wabo gevolgd.

## 1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Valdijk in de kern Prinsenbeek, gemeente Breda. Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, welke kadastraal bekend staan als:

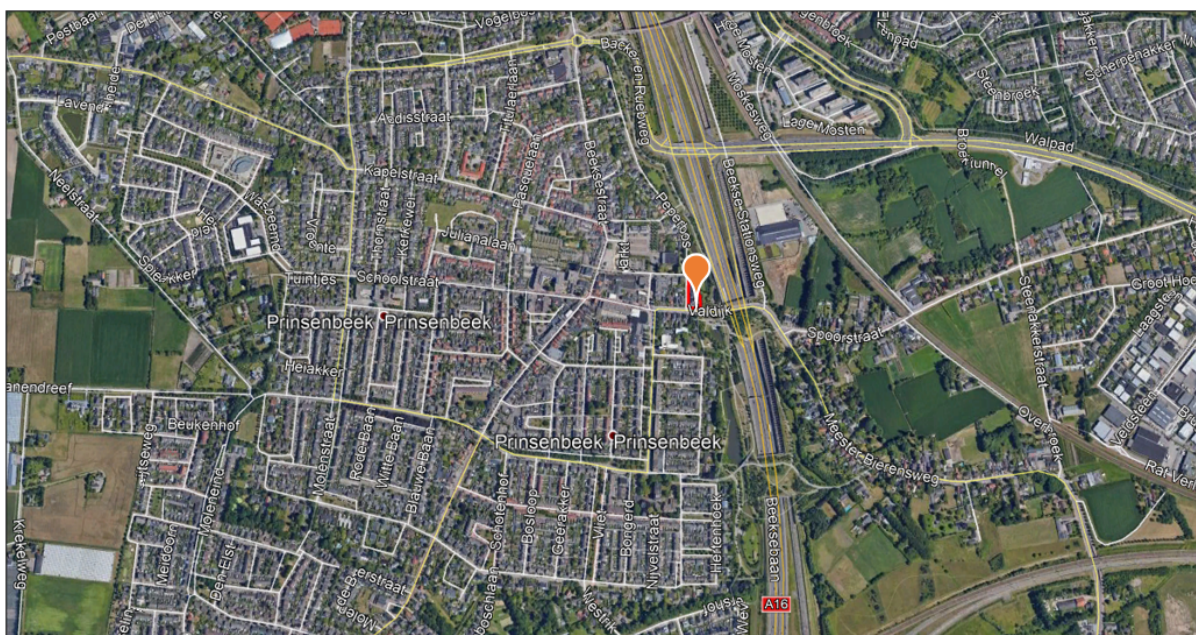
- Gemeente Prinsenbeek, Sectie C, nummer 2465;
- Gemeente Prinsenbeek, Sectie C, nummer 1565;
- Gemeente Prinsenbeek, Sectie C, nummer 1566;
- Gemeente Prinsenbeek, Sectie C, nummer 2228.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.639 m<sup>2</sup>.



*Figuur 1.1 Weergave kadastrale situatie (bron: kadastralekaart.com)*

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Prinsenbeek en ligt vlakbij de verdiept liggende A16. Tussen het plangebied en de A16 is een groenzone gelegen met speeltoestellen en wandelpaden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Valdijk. De westzijde wordt begrensd door de Peperbos en het noorden wordt begrensd door woningen.

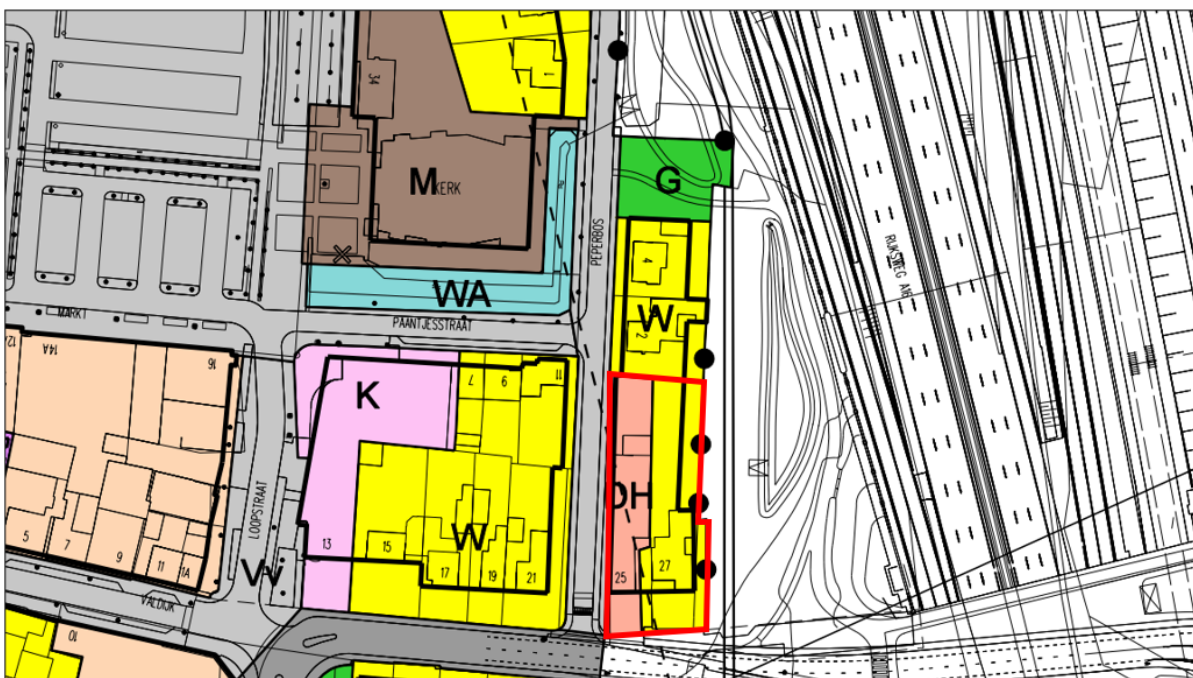


Figuur 1.2 Ligging plangebied (bron: GoogleMaps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2005 en sinds 6 februari 2008 onherroepelijk.

De gronden ter plaatse zijn gedeeltelijke bestemd als 'Detailhandel' en deels als 'Woondoeleinden'. Er is gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig. Een gedeelte van het perceel is tevens gelegen binnen de '90-meter zone externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen'.



*Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'*

### **Toets bestemmingsplan**

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' bestaande bebouwing worden behouden, uitgebreid of vervangen. Het aantal woningen mag daarbij echter niet worden uitgebreid. Daarnaast is gestapelde woningbouw enkel toegestaan waar dit op de plankkaart nader is aangeduid met een de specifieke aanduiding 'ws', wat in voorliggende situatie niet het geval is.

Binnen de bestemming "Detailhandel" is naast detailhandelsfunctie op begane grond een woonfunctie op de verdieping toegestaan. Het aantal woningen mag echter niet worden uitgebreid.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan en de huidige bestemmingen is de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex en uitbreiding van het aantal wooneenheden boven de bakkerij niet mogelijk. Om die reden wordt ter verwezenlijking van het bouwplan een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven alsmede de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu of andere planologische aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven en de ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 6.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historie

Prinsenbeek heette aanvankelijk Beek en werd in 1796 een zelfstandige parochie. Bestuurlijk behoorde Beek tot de gemeente Princenhage. Het werd een zelfstandige gemeente, met de naam Beek, in 1942, toen de gemeente Princenhage aan Breda werd toegevoegd. In 1951 werd de gemeentenaam gewijzigd in Prinsenbeek. Op 1 juli 1976 werd het grondgebied ten oosten van de spoorlijn Breda-Lage Zwaluwe bij Breda gevoegd. Bij de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1997 werd de rest van de gemeente bij Breda gevoegd.

De Valdijk betreft een voormalige landweg die in de kom van Prinsenbeek is komen te liggen. In tegenstelling tot de meeste andere voormalige landwegen in Prinsenbeek is de Valdijk nog zeer herkenbaar als voormalige landweg, vanwege de ouderdom van de bebouwing die aan dit deel van de weg ligt.

### 2.2 Bestaande situatie

Aan de Valdijk 27 was tot voor kort een woonhuis aanwezig. Deze is eind 2019 / begin 2020 gesloopt. In figuur 2.1 is een luchtfoto te zien waarbij de woning reeds is gesloopt. In de figuren daarna is de situatie weergegeven vóór de sloop van de woning. Aan de Valdijk 25 is luxe bakkerij Leopold Nagelkerke aanwezig.

De bakkerij bestaat uit 1 bouwlaag en is gedeeltelijk voorzien van een tweede bouwlaag in de vorm van een kap. In deze opbouw is thans een woning gevestigd. De voormalige woning aan de Valdijk 27 bestond eveneens uit één bouwlaag met een kap.



*Figuur 2.1 Luchtfoto d.d. 24 april 2020 (bron: satelietdataportaal)*



*Figuur 2.2. Streetview beelden situatie vóór sloop woning Valdijk 27 (bron: Google Maps)*

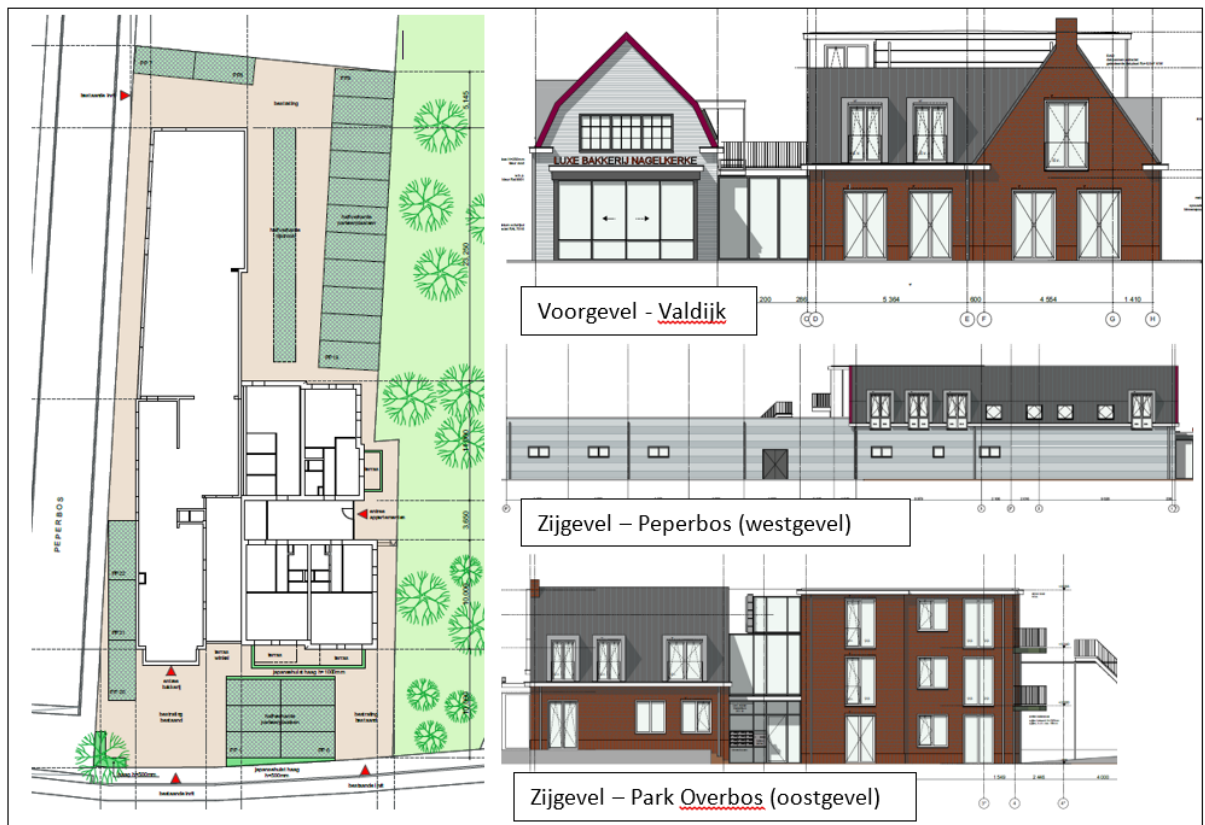
## 2.3 Nieuw situatie

In de nieuwe situatie wordt een appartementencomplex gerealiseerd ter plaatse van voormalige woning Valdijk 27. Het complex bestaat uit twee delen welke in het midden verbonden is met het trappenhuis. De voorzijde bestaat uit één bouwlaag met een kap en een bouwhoogte van 8 meter. Hierin bevinden zich 2 appartementen op de begane grond en 2 op de verdieping. De voorzijde heeft daarmee een vergelijkbare uitstraling als de voormalige woning.

Achter het voorste gedeelte worden 3 bouwlagen met plat dak gerealiseerd, met eveneens een bouwhoogte van 8 meter. Op de begane grond wordt 1 appartement gerealiseerd met daarnaast een gezamenlijke berging. Op de eerste en tweede verdieping worden beide 2 appartementen gerealiseerd. Aan de Valdijk 27 worden daarmee in totaal 9 appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben allen een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>.

Daarnaast wordt ook de winkel van de bakkerij zelf uitgebreid op de begane grond met circa 43 m<sup>2</sup>. De uitbreiding vindt plaats tussen de bestaande winkel en de nieuwe appartementen.

Op een gedeelte van het dak worden 16 zonnepanelen aangebracht in het kader van duurzaamheid.



Figuur 2.3 Situatietekening (Bron: O&K Bouwkundige tekenbureau, d.d. 8-11-2019)

## Parkeren

In de bestaande situatie zijn reeds 6 parkeerplaatsen aanwezig aan de voorzijde van de voormalige woning Valdijk 27. In de nieuwe situatie blijven deze 6 parkeerplaatsen behouden en aan de westzijde van de bakkerij worden 3 parkeerplaatsen aangelegd. Achter de bakkerij is een bestaande inrit welke gebruikt zal worden om toegang te krijgen tot de nieuw te realiseren parkeerplaatsen welke bedoeld zijn voor de bewoners van de appartementen. Op het achterterrein worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zijn 22 parkeerplaatsen aanwezig.

## Hoofdstuk 3      **Beleid**

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

### **3.1      Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

#### *Beoordeling en conclusie*

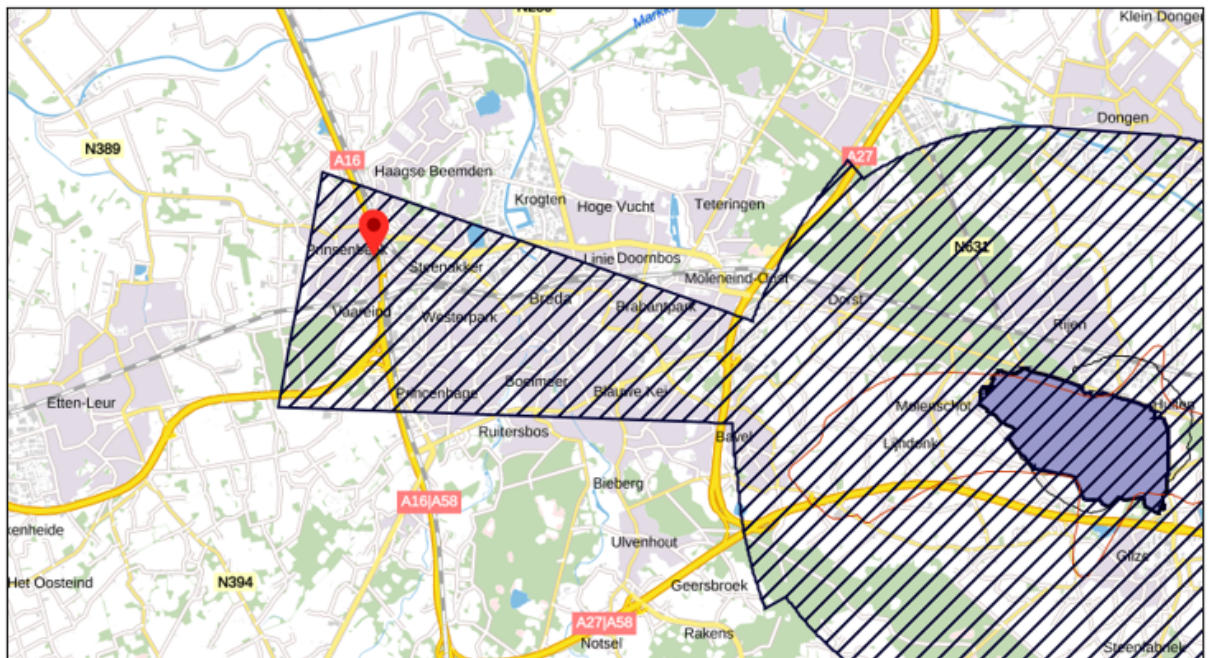
Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

#### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011**

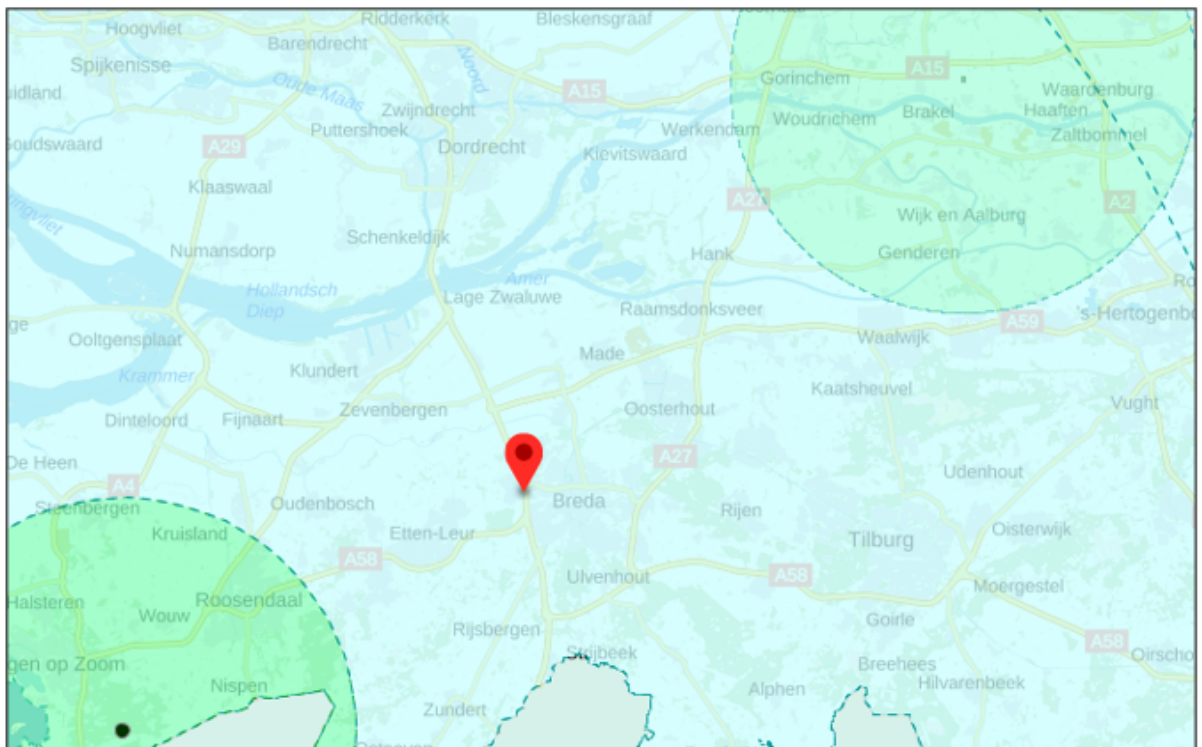
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal

onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



*Figuur 3.1 Situering militaire luchtvaartterreinen (Rarro, geconsolideerde versie 1 januari 2019)*



*Figuur 3.2 Situering radarstrations (Rarro, geconsolideerde versie 1 januari 2019)*

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaart terrein kenmerkt zich door, gezien vanuit het vliegveld, een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaart terrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een maximale hoogte voor objecten geldt van circa 160 meter.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een radarverstoringsgebied horende bij een radarstation. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing en 90 meter voor op te richten windturbines.

#### *Conclusie*

In het onderhavige plan worden de hiervoor genoemde hoogtebeperkingen niet overschreden. Het Rarro is derhalve geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

#### **Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”**

In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De Ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Bij toepassing van de Ladder dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de Ladder verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de Ladder niet (verder) van toepassing dan wel kan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

#### *Beoordeling en conclusie*

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouw ontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van 10 nieuwe wooneenheden. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat de Ladder niet verder van toepassing is dient altijd sprake te zijn van een zorgvuldige afweging. Belangrijk onderdeel van de Ladder is het benutten van de mogelijkheden voor woningbouw op inbreidingslocaties, waar herstructurering of transformatie mogelijk is. Binnen voorliggende plangebied was thans een woning aanwezig welke reeds is gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw pand gerealiseerd met daarin 9 appartementen. Tevens wordt op de bestaande bakkerij ook een extra appartement toegevoegd.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018.**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men ambities verwoord op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid

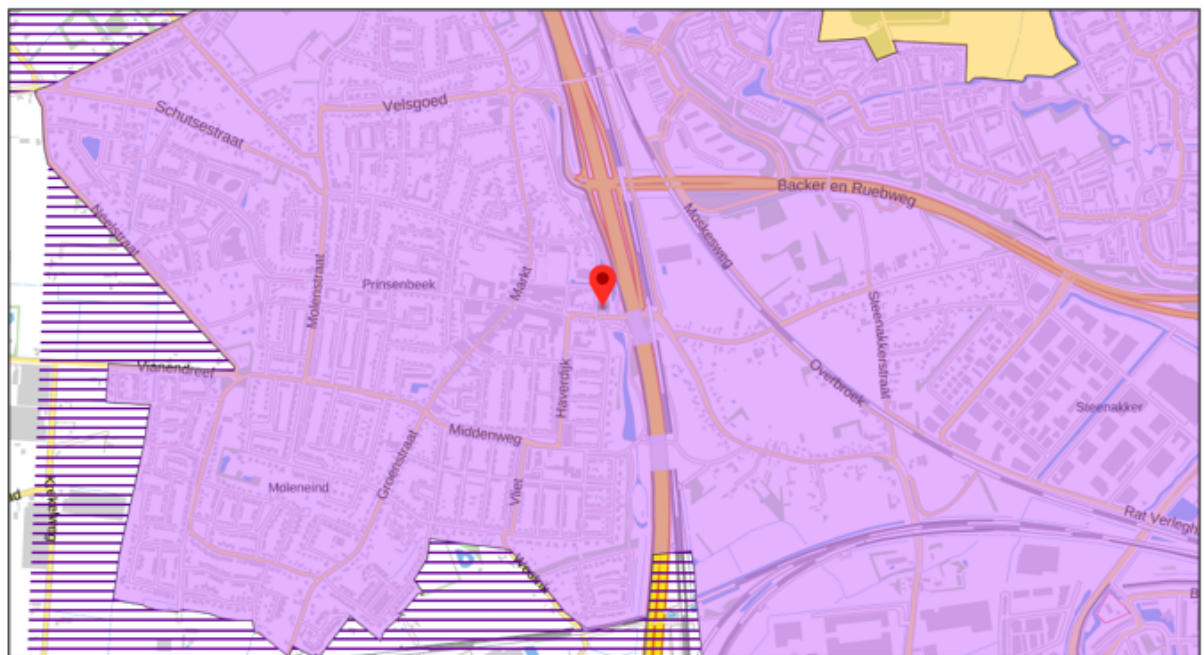
afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

#### *Beoordeling en conclusie*

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen, wat een verplichting is in het kader van het Bouwbesluit. Daarnaast worden er op het dak zonnepanelen aangebracht.

#### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019**

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IoNB). Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. De Interim omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordening, waaronder de verordening Ruimte. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd.



*Figuur 3.3 Kaart 3 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (IoNB, geconsolideerde versie 1 maart 2020)*

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut.

#### *Beoordeling en conclusie*

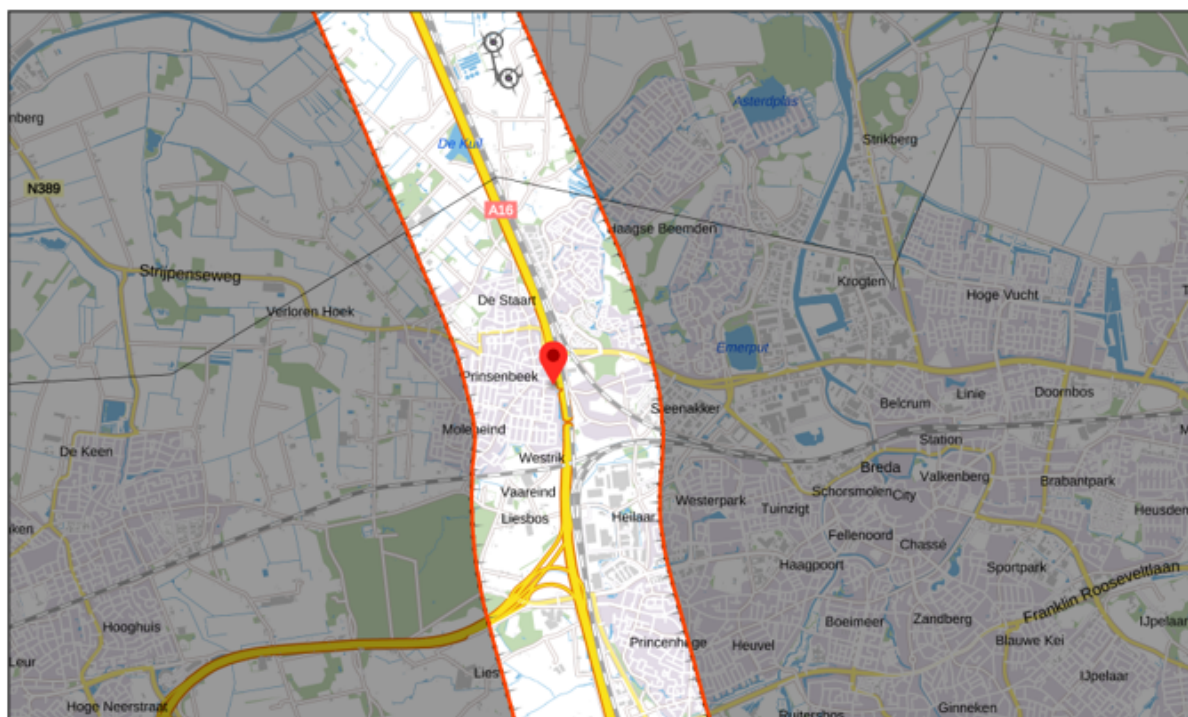
De woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op percelen welke reeds bestemd zijn voor woondoeleinden. De bestaande woning is gesloopt waardoor het terrein

nu braak ligt. Middels de nieuwe appartementen wordt een nieuwe invulling gegeven aan de locatie.

### **Inpassingsplan Windenergie A16**

In het kader van de Rijksdoelstelling om in 2020 6.000 MW aan opwekkingscapaciteit voor windenergie op land te realiseren hebben provincies gezamenlijk in 2013 afspraken gemaakt over de verdeling daarvan per provincie. Voor de provincie Noord-Brabant geldt een doelstelling van 470,5 MW opgesteld vermogen voor het opwekken van windenergie in 2020.

De regio West-Brabant heeft hierbij aan de provincie een bod gedaan om binnen de regio 200 MW aan opgesteld vermogen voor het opwekken van windenergie te realiseren, waarvan 100 MW langs de Rijksweg A16. De provincie Noord-Brabant en de gemeenten Moerdijk, Drimmelen, Breda en Zundert hebben een convenant gesloten waarin afgesproken is dat de provincie de besluitvormingsprocedure leidt om de windturbines langs de Rijksweg A16 mogelijk te maken. Door het vaststellen van het inpassingsplan Windenergie A16 is hierin invulling aangegeven.



*Figuur 3.4 Begrenzing inpassingsplan Windenergie A16*

### **Beoordeling**

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het voornoemde inpassingsplan en is gelegen binnen de aanduiding 'overige regels - windturbines uitgesloten'.

Binnen het inpassingsplan zijn specifieke locaties aangegeven waar windturbines gerealiseerd mogen worden. In overeenstemming met de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt tussen de provincie en de betrokken gemeenten (zie hoofdstuk 2), mogen in de A16-zone na afronding van het windproject, geen andere windturbines in het plangebied worden gebouwd. Om dit zeker te stellen zijn deze gebieden aangeduid als 'overige regels - windturbines uitgesloten'.

### *Conclusie*

In voorliggend initiatief worden geen windturbines mogelijk gemaakt en sluit daarmee aan bij het inpassingsplan Windenergie A16.

### **Regionale Agenda Wonen 2017**

In de Regionale Agenda Wonen 2017 is een beeld geschetst van enkele actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komt ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit stuk aan bod. In de loop der jaren is de plancapaciteit teruggebracht om te voldoen aan de veranderende vraag en zo te komen tot een realistisch aanbod. Op dit moment blijft de gerealiseerde woningbouw achter op de geprognosticeerde woningbouwopgave.

Daarnaast laat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose nog een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen tot 2030. Een groot deel van deze opgave komt terecht in de steden. De kwantitatieve doelstelling blijft bestaan, maar moet ook gekoppeld worden aan de juiste kwalitatieve samenstelling van de woningbouwplannen.

### *Beoordeling en conclusie*

Voor de gemeente Breda ligt er tot 2025 een woningbouwopgave van 8.275 woningen. Het geprognosticeerde woningbouwprogramma van de gemeente Breda laat zien dat er een totale plancapaciteit bekend is 7.652 woningen, waarvan circa 70% van deze benodigde woningbouw is vastgelegd in zogenaamde harde plannen zoals bestemmingsplannen. De resterende 30% zijn voorzien in zachte plannen. Deze zijn echter nog niet concreet ingevuld. Daarnaast is ten opzichte van de beoogde woningbouwopgave het aantal van de resterende benodigde 623 woningen nog niet opgenomen in de gemeentelijke woningbouwopgave. Er is derhalve voldoende ruimte in de programmering om extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 10 extra appartementen en past daarmee binnen de woningbouwopgave van de Regio West-Brabant.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie “Breda 2030: keuzes maken in een dynamische tijd”**

De gemeenteraad heeft in september 2013 de Structuurvisie Breda 2030, “Keuzes maken in een dynamische tijd”, vastgesteld.

### *De visie*

Breda 2030 schetst een evenwichtige, toekomstbestendige en initiatiefrijke ontwikkeling van Breda. De visie biedt duidelijkheid over hoe omgegaan wordt met uitdagingen die op korte en lange termijn afkomen op de stad, haar dorpen en het buitengebied. De visie is een integrale visie: van wonen tot werken, van economie tot duurzaamheid en van mobiliteit tot sociale verbinding, een breed spectrum aan onderwerpen is afgewogen. Er zijn realistische ambities gesteld, passend bij de huidige economische tijden. Breda stelt zich bovendien open voor een nieuwe benadering van ontwikkeling. De visie biedt een ontwikkelperspectief richting 2030 en is eerder een perspectief en een kompas dan een blauwdruk.

Het fundament voor de ruimtelijke visie is dat Breda een compacte en duurzame stad nastreeft, waarbij ook ruimte is voor initiatieven vanuit onderop. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu, maar het principe volgen van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf.

Op basis van de kernwaarden en het fundament zijn drie hoofdlijnen uitgezet: Breda Markstad (planet), Bredaas Mozaïek (people) en Knooppunt Breda (profit). Voor onderhavig planvoornemen is vooral het Bredaas Mozaïek van belang. Binnen het mozaïek wordt uitgegaan van de kwaliteit van de diversiteit aan gebiedskarakteristieken binnen de stad en het buitengebied. Binnen de afzonderlijke gebieden is ruimte voor initiatieven die inspelen op de actuele woon- en zorgbehoefte. De levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen vormen een uitdaging. Daarom wordt ruimte geboden aan dergelijke initiatieven.

### *Beleidsvisie*

Binnen de beleidsvisie geldt voor de pijler wonen dat er de komende tijd sprake is van een bevolkingstoename, vooral alleenstaanden en één-oudergezinnen nemen toe. Op de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. De bestaande woningvoorraad is van belang en verduurzaming is hier het sleutelwoord. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. Dit betekent ook aandacht voor het huisvesten van kwetsbare groepen en de benodigde kernvoorraad aan sociale huurwoningen. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus. Er wordt vraaggericht ontwikkeld. De gemeente voert hierbij de regie op het woningbouwprogramma en geeft samen met andere partijen en bewoners richting aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een registrerende, stimulerende en faciliterende rol. Woningvermeerdering kan worden toegelaten wanneer sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavige ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied van de kern Prinsenbeek. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 middeldure huurappartementen op een locatie waar voorheen een woning aanwezig was. De locatie is thans deels braakliggend. De locatie wordt met het voorliggend plan opnieuw ingewuld waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### **Woonvisie Breda: "wonen in een dynamische tijd"**

Breda is een complete woongemeente, nu en in de toekomst, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus voor de diverse bewoners. In Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. De gemeente wil dit graag zo houden en versterken door in de woonvisie uitvoering te geven aan drie ambities:

- Zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk;
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. We zetten in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw;

- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

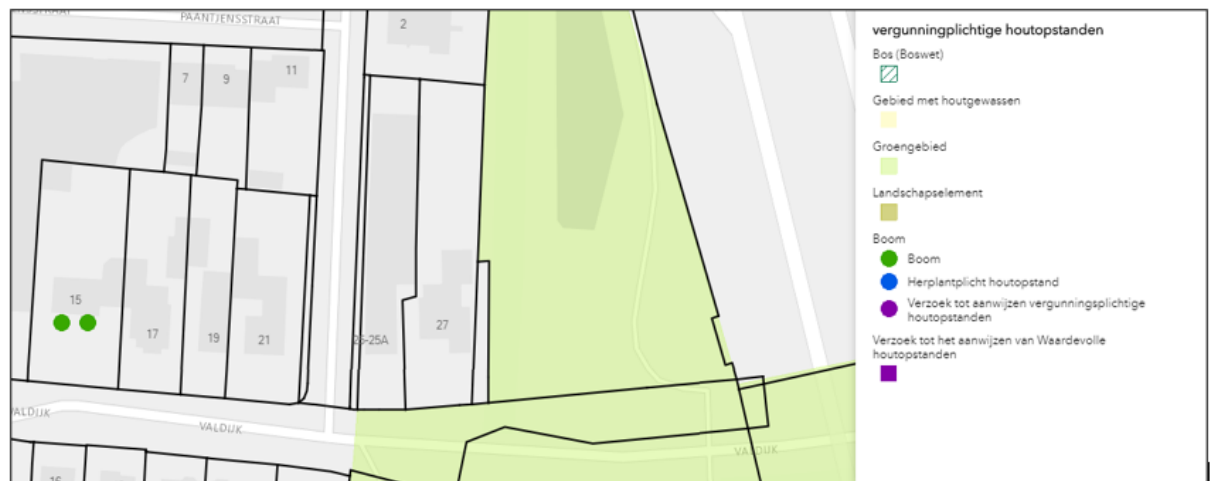
De gemeente Breda streeft naar kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. De keuzevrijheid van de consument op de huur- en koopmarkt dient vergroot te worden. Om dit mogelijk te maken is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

### *Beoordeling en conclusie*

Voorliggend plan is voorzien binnen de huidige stedelijke grenzen van de gemeente Breda. Men is voornemens 10 kleinere appartementen in het middeldure huursegment mogelijk te maken. Het biedt ruimte voor huisvesting van de toenemende groep alleenstaanden in de middelbare leeftijd. Het planvoornemen voldoet daarnaast aan het streven van de gemeente om verdichting plaats te laten vinden in het stedelijk woonmilieu nabij voorzieningen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de gewenste differentiatie in typologie bij nieuwbouwinitiatieven. Breda wil een breed pallet aan gevarieerde woonmilieus bieden, die tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners.

### **Bomenbeleid, 2016**

De gemeente Breda heeft een nieuwe digitale kaart met waardevolle bomen, bossen en andere groene gebieden, vastgesteld d.d. 14 juli 2016. Aan de hand van criteria - zoals cultuurhistorie, ecologie en het klimaat - zijn samen met lokale natuur- en milieu verenigingen de Bredase bomen zorgvuldig in kaart gebracht. Het bomenbeleid zorgt voor adequate bescherming van waardevolle bomen, maar ook bossen en houtsingels.



*Figuur 3.5 Uitsnede Bomenkaart Vergunningsplichtige Houtopstanden*

### *Beoordeling en conclusie*

Zoals in bovenstaand figuur is te zien, zijn er in het plangebied geen bomen aanwezig welke vergunningsplichting zijn. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een groen gebied. Dit betreft de groenzone langs de A16. De ontwikkeling raakt dit groen gebied niet.

### **Nota Parkeer en Stallingsbeleid Breda, herijking 2013**

In 2004 is de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda vastgesteld. In 2013 heeft daar een herijking van plaatsgevonden. In deze nota is het beleid rondom bijvoorbeeld de thema's parkeerregulering, parkeernormering en transferpunten benoemd, met als ambitie het parkeergebruik voor de toekomst te optimaliseren. Dit betekent het beter benutten van huidige en te realiseren (gebouwde) parkeervoorzieningen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat het optimaliseren van het parkeergebruik niet ten koste mag gaan van zaken als bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. In de nota wordt aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden conform de geldende parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op onder meer de mate van verstedelijking, bereikbaarheidskenmerken van de locatie en specifieke eigenschappen van de functie.

### *Parkeerbilans*

Volgens de gemeentelijke parkeernormen uit de Parkeer- en Stallingsbeleid Breda is een parkeerbilans opgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat in de herijking van de parkeernota is aangeduid als 'overig gebied'. Voor appartementen in 'overig gebied' geldt de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Er is in de parkeernota geen onderscheid meer gemaakt in koop/huur en goedkoop/duur. Voor de winkel van de bakkerij geldt een parkeernorm van 4,0 per 100 m<sup>2</sup>.

Voor de bakkerij zijn in de nieuwe situatie derhalve 5,7 parkeerplaatsen benodigd. Boven de bakkerij is thans één appartement aanwezig. Hiervoor is net als de nieuwe appartementen 1,5 parkeerplaats benodigd. Daarnaast worden er 10 nieuwe appartementen gerealiseerd. Er zijn derhalve in totaal 22,2 parkeerplaatsen benodigd.

De bestaande 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde blijven gehandhaafd. Er worden 3 nieuwe parkeerplaatsen langs de westgevel van de bakkerij aangelegd en er worden op het achterterrein van het complex 13 parkeerplaatsen aangelegd welke bedoeld zijn voor de bewoners van de appartementen. In totaal zijn derhalve 22 parkeerplaatsen aanwezig.

### *Conclusie*

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeernota.

## **Duurzaamheidsvisie Breda 2030 en Impuls Ruimtelijke Adaptatie Breda**

De Impuls Ruimtelijke Adaptatie Breda vindt zijn oorsprong in de Duurzaamheidsvisie Breda 2030. In de Impuls staat hoe Breda handen en voeten geeft aan (het beperken van) de gevolgen van de klimaatverandering. De impuls bevat het programma voor het jaar 2016 op het gebied van ruimtelijke adaptatie. De gemeente heeft de ambitie om in 2044 klimaatneutraal te zijn.

Het borgen van duurzaamheid kan door:

- Compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon etc.
- Ruimte in een gebouw reserveren voor installaties en nieuwe technieken zoals warmtepomp en
- Zonnecellen.
- Ruimte in een gebied reserveren voor collectieve installaties om duurzame energie op te wekken.
- Flexibele energie-infrastructuur aanleggen in ontwerpfase die eenvoudig is aan te passen aan nieuwe energiebronnen etc.
- Gebruik van duurzame materialen.

Een gebouw kan worden doorgerekend met GPR of en greencalc, waardoor de

milieubelasting van het gebouw meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden. Een energielabel is verplicht voor onder andere niet industriële gebouwen en voor gebouwen waar geen EPC geldt: De Europese richtlijn Energieprestatie voor Gebouwen EPDB 2002/91/eg stelt dat voor elk gebouw bij verandering van huurder of eigenaar transparantie over de energetische kwaliteit gegeven moet worden (Energiecertificaat, energie index en energielabel).

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. De voorkeursvolgorde voor maatregelen is:

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen;
4. gebruik van duurzame materialen.

#### *Beoordeling en conclusie*

De ontwikkelaar wordt gevraagd naar de aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid, zodat in een vroeg stadium meegedacht kan worden over zaken als materialiseren, duurzame grondstoffen, een duurzame energievoorziening, klimaatadaptatie en gesloten grondbalans.

Het Rijk streeft ernaar geen aardgas meer te willen gebruiken als energievoorziening in 2050. De nieuwe appartementen zullen dan ook gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast worden in het kader van duurzame energievoorziening 16 zonnepanelen aangebracht op een deel van het dak.

## **Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

### **4.1 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functie veranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

#### **Beoordeling**

In juli 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel (ABO-Milieuconsult B.V.; 20 augustus 2019, kenmerk: ANL19-4421). Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is als Bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalte aan PCB, minerale olie, kobalt, zink, lood en PAK aangetroffen. De verhoogde concentraties zijn dermate gering dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

In het grondwater zijn lichte concentraties aangetroffen aan molybdeen en barium. Ook deze zijn concentraties zijn dermate gering dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Daarnaast zijn er bijmengingen aangetroffen met baksteen en puin. Deze bijmengingen zijn verdacht op verontreiniging met asbest. Geadviseerd wordt om een verkennend asbestonderzoek uit te laten voeren.

#### **Conclusie**

Er zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen in zowel de bovengrond als de ondergrond. Deze lichte verhogingen zijn echter dermate gering dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van nader onderzoek.

In het kader van mogelijke verontreiniging met asbest wordt geadviseerd een om een verkennend asbestonderzoek uit te laten voeren.

### **4.2 Geluid (verkeerslawaaï)**

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

## **Beoordeling**

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de diverse omliggende wegen. Voor spoorweglawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzones van de spoorlijn Breda-Rotterdam als ook het HSL-traject Antwerpen-Rotterdam.

Een akoestisch onderzoek is dan ook uitgevoerd (Tritium Advies; kenmerk: 2004/095/JOW-01, versie A). De rapportage is als Bijlage 2 aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het plan is tevens gelegen aan 30 km/uur weg Peperbos. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting ten gevolge van de Peperbos inzichtelijk gemaakt.

Voor de spoorlijn Breda - Rotterdam en het HSL-traject Antwerpen - Rotterdam geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaaï niet aan de orde.

Voor de gezoneerde wegen Beekse Stationsweg en Haverdijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Peperbos geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Bovendien kan voor een 30 km/uur weg geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze weg niet zoneplichtig is.

Voor de Rijksweg A16 en de Valdijk geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 5 en 10 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 53 en 63 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk en stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

## ***Maatregelen***

Het aanbrengen van een geluidscherm of het vergroten van het thans aanwezige geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie tevens niet mogelijk of doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek op de Valdijk (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek op de Rijksweg A16 ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

Om een hogere waarde te verlenen moet worden voldaan aan één van de subcriteria zoals genoemd in het "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï" van de gemeente Breda. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien de onderhavige situatie een grondgebonden planvoornemen betreft.

### *Geluidluwe gevel*

Conform de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid dienen de appartementen 1, 2, 4 en 5 te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Voor de appartementen 1 en 4 wordt in het beoogde planvoornemen aan deze eis voldaan. Om ook bij appartement 2 aan deze eis te voldoen dient de slaapkamer van dit appartement ter plaatse van de noordgevel van een te openen raam te worden voorzien.

Appartement 5 beschikt niet zondermeer over een geluidluwe gevel. Het creëren van een geluidluwe gevel middels bron- of overdrachtsmaatregelen ontmoet in onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het samenvoegen van de appartementen 4 en 5 is in onderhavige situatie eveneens niet wenselijk daar dit grotere appartement marktconform niet meer verhuurbaar is in de gewenste sector. Derhalve wordt geadviseerd een geluidluwe gevel te creëren met behulp van SilentAir gevelschermen.

Conform opgave van de opdrachtgever wordt het SilentAir gevelscherm gerealiseerd aan de oostgevel ter plaatse van het te openen deel in de slaapkamer. Wanneer aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan, wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

### **Conclusie**

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor alle appartementen, behalve appartement 3, een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het aspect geluid belemmert de planvorming niet.

## **4.3 Bedrijven en Milieuzonering**

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

### **Beoordeling**

In het plangebied is een bakkerij aanwezig. De locatie kan worden aangemerkt als gebiedstype "gemengd gebied" aangezien deze is gelegen direct naast de snelweg en de uitvalsweg Valdijk. Derhalve bedraagt de richtafstand 10 meter voor voornoemde bakkerij. Aangezien er één woning beoogd is bovenop de huidige bakkerij en de appartementen worden gesitueerd op het perceel grenzend aan dat van de bakkerij wordt niet voldaan aan deze richtafstand.

Een akoestisch onderzoek omgevingslawaai is dan ook uitgevoerd om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de bakkerij (Tritium Advies; 12 november 2020; kenmerk: 2004/095/JOW-04, versie A).

Uit tussenberekeningen is gebleken dat vanwege de oorspronkelijke locatie van de koeltoonbankunit en de airco/heater van de winkel op het platte dak tussen de bestaande woning en de appartementen, zonder het treffen van maatregelen een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat niet zondermeer kan worden gegarandeerd voor onder

andere de bestaande bovenwoning. Derhalve is ervan uitgegaan dat als maatregel beide voornoemde installaties op het dak van appartement 4 worden geplaatst. Tevens dient een geluidafschermdende voorziening geplaatst te worden ten zuiden van de dakventilatoren. Deze geluidafschermdende voorziening dient een minimale hoogte te hebben van 1,2 meter boven dakniveau, een massa van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup> en kierdicht te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de onderzijde ook goed moet aansluiten op het dak. In verband met de benodigde vluchtroute over het dak zal een • edeur• f in de geluidafschermdende voorziening moeten worden aangebracht. Dit is mogelijk mits voldaan wordt aan de voornoemde eisen voor de hoogte en massa en de deur voorzien wordt van kierdichting.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L<sub>Ar</sub>,L<sub>T</sub>) op de gevels van de beoogde bovenwoning en de appartementen voldoet aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van de VNG-uitgave.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L<sub>Amax</sub>) blijkt dat niet op alle gevels wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) behorende bij stap 2 van de VNG-uitgave. De overschrijdingen ter plaatse van toetspunten t01, t02 en t21 zijn het gevolg van het dichtslaan van een portier van een personenwagen. De overschrijdingen ter plaatse van toetspunten t19 en t20 worden veroorzaakt door het rijden en het piekniveau van de vrachtwagens. Er wordt wel voldaan aan de geluideis behorende bij stap 3 van de VNG-uitgave aangezien piekniveaus door aan- en afrijdend verkeer zijn uitgesloten bij toetsing aan de geluideis van stap 3.
- Aangezien de hoogte van de geluideisen uit stap 2 van de VNG-uitgave overeenkomen met de eisen uit het Activiteitenbesluit kan worden geconcludeerd dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau eveneens voldaan wordt aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.
- Voor de beoordeling van het maximale niveau geldt conform het Activiteitenbesluit dat laad- en losactiviteiten in de dagperiode uitgesloten zijn van toetsing. Derhalve geldt in het kader van het Activiteitenbesluit voor het maximale niveau enkel een overschrijding ter plaatse van de toetspunten t01, t02 en t21 als het gevolg van het dichtslaan van een portier van een personenwagen. De overschrijding bedraagt maximaal 3 dB en vindt enkel in de dagperiode plaats. Daarbij is het voor de toekomstige bewoners bekend dat ze naast een bakkerij met eigen parkeerplekken komen te wonen, waardoor het dichtslaan van een autoportier als een gebiedseigen geluid kan worden aangemerkt. Ook ter plaatse van de bestaande bovenwoning geldt reeds een overschrijding van het maximale niveau ten gevolge van het dichtslaan van een portier van een personenwagen.

## Conclusie

In de rapportage zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde bovenwoning en de appartementen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er, met toepassing van bovengenoemde maatregelen, derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

## 4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

### Beleid Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Breda. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld op 14 oktober 2015). de 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 2000 m<sup>2</sup> is de gemeente het bevoegd gezag.

### Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Breda, het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en het Hemelwater- en grondwaterbeleid vormen het beleidskader water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt.

Het Hemel- en grondwaterbeleid 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). In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

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 per m<sup>2</sup> te worden geborgen. Bij het vervangen van bestaand verhard oppervlak dient ook een compensatie plaats te vinden. Hiervoor geldt dat een bergingseis van 7 mm per m<sup>2</sup>.

### Beoordeling

In onderstaande tabel zijn de verharde oppervlakten van zowel de bestaande als de nieuwe situatie weergegeven.

|              | <b>Bestaand<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Nieuw (m<sup>2</sup>)</b> |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Dakoppervlak | 600                                 | 740                          |

|                           |              |              |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Erfverharding             | 914          | 605          |
| Halfverharding bestrating | 0            | 1/2 van 294* |
| <b>Totaal verharding</b>  | <b>1.545</b> | <b>1.492</b> |
|                           |              |              |
| Onverhard tuin            | 125          | 1/2 van 294* |
| Totaal perceel            | 1.639        | 1.639        |

\* halfverharding mag voor de helft meegenomen worden in de berekening.

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat het verhard oppervlak afneemt met circa 53 m<sup>2</sup>. De gemeente is derhalve bevoegd gezag. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, is enkel een waterbergingsopgave vereist voor het vervangende verhard oppervlak. Dit is van toepassing op het dakoppervlak van het nieuwe complex, zijnde circa 325 m<sup>2</sup>. Het terrein aan de voorzijde als op het binnenterrein wordt weliswaar aangepakt, maar wordt voorzien van halfverharding wat een positief effect heeft op de waterhuishouding.

Er is derhalve een waterberging vereist van  $0,007 \times 325 = 2,3 \text{ m}^3$ .

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Bij het gebruik van uitlopende bouwmaterialen (lood, zink en zacht PVC) kunnen deze stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor kan het gebruik hiervan een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Voor nieuwbouw is het gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In voorliggende situatie worden infiltratiekragen aangebracht met een inhoud van 2,3 m<sup>3</sup>. De plaatsing is weergegeven op tekening D.501a Riolering welke bij de vergunningsaanvraag is toegevoegd.

#### **Conclusie**

Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er is wel een waterbergingsopgave van 2,3 m<sup>3</sup> van toepassing welke wordt opgevangen in aan te brengen infiltratiekragen.

## **4.5 Flora- en fauna**

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is een quickscan flora en fauna opgesteld (Tritium Advies; 10 juni 2020; kenmerk: 2004/127/JOW-02, versie 0). Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

## **Beoordeling**

### *Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. Het plangebied is op circa 1 kilometer van het dichtstbijzijnde NNB-gebied gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep (realisatie van in totaal 11 appartementen) valt een negatief effect niet te verwachten.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 7,1 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten. Het eventuele effect van voorliggend initiatief op het Natura 2000-gebied ten aanzien van stikstofdepositie komt in paragraaf 4.6 aan bod.

### *Flora*

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

### *Vogels*

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

### *Grondgebonden zoogdieren*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

### *Vleermuizen*

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerd binnen en nabij het plangebied. Voeragegebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief voeragegebied aanwezig in de vorm van plantsoenen met vijvers en tuinen van woningen. Ook is het verstoringseffect op voeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

#### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

#### *Ongewervelden/ overige soorten*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

#### *Zorgplicht*

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er een geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

#### **Conclusie**

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

## 4.6 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Derhalve dient aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Ulvenhoutse Bos) bedraagt circa 7,2 km. Binnen dit natuurgebied zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig.

Middels een berekening met de Aeries Calculator zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt (Tritium Advies; 5 mei 2020; kenmerk: 2004/095/JOW-03). Enerzijds betreft dit de gebruiksfase waarin de nieuwbouw gerealiseerd is. En anderzijds betreft dit de aanlegfase. Dit is een tijdelijke situatie, maar ook bij bouwverkeer en -materieel is sprake van stikstofemissies waar rekening mee gehouden dient te worden. De berekening en bijhorende notitie is Bijlage 5 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

### Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat voor de berekening is uitgegaan van een worst-case benadering betreffende de emissiefactor van het in te zetten materieel. Het is de verwachting dat bij de realisatie gebruik zal worden gemaakt van modernere machines.

Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

## 4.7 Cultureel erfgoed

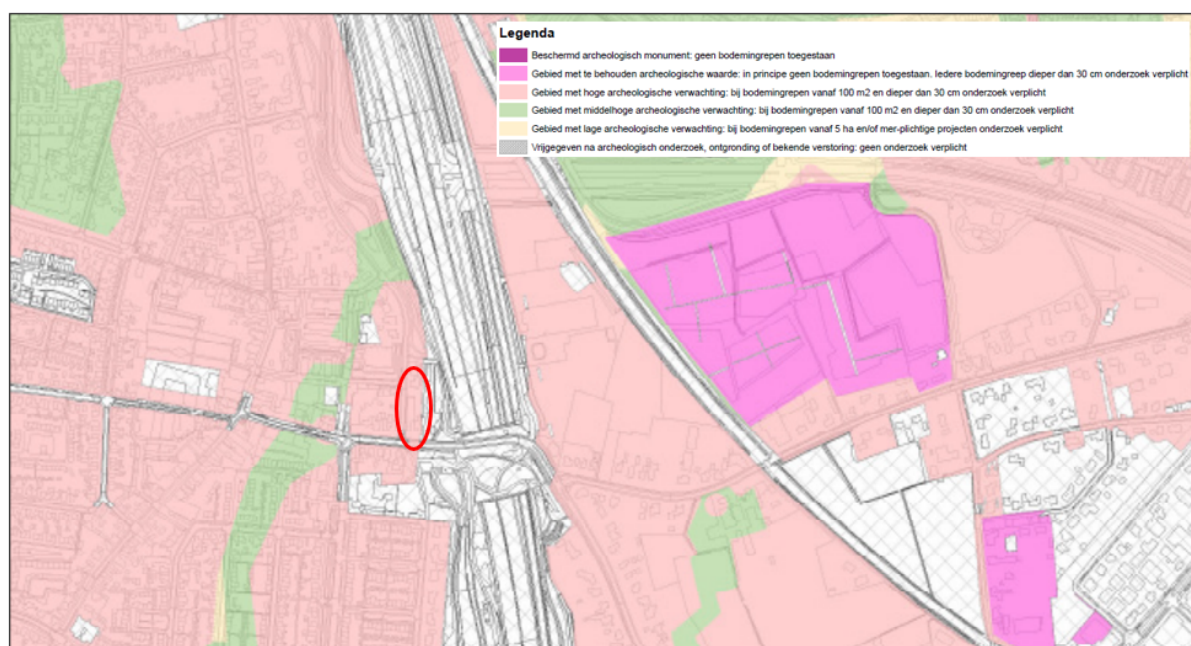
In 'Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025' is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente.

Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie. Historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. Deze kaarten vormen, de leidraad voor de erfgoedadvisering bij het

opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

## Archeologie

Het plangebied wordt op de Beleidsadvieskaart van de gemeente Breda aangeduid met een hoge archeologische verwachting. In gebieden met deze indicatieve waarde bestaat er een grote kans op archeologische waarden. In deze gebieden is een onderzoeksplicht wanneer bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,30 m-mv en groter dan 100 m<sup>2</sup>. Gezien de verwachte aard en omvang van de bodemingrepen is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Transect; 5 augustus 2020; kenmerk: 20040038). De rapportage is als Bijlage 6 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.



*Figuur 4.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (plangebied rood omcirkeld)*

### *Conclusies archeologisch proefsleuvenonderzoek*

Er zijn drie proefsleuven aangelegd. Hierbij is één archeologische vindplaats aangetroffen ter plaatse van werkputten 1 en 3 (noordzijde plangebied). De vindplaats bestaat uit (nederzettingen)sporen uit de Romeinse tijd – Middeleeuwen.

Op basis van dit proefsleuvenonderzoek is de zuidkant van de vindplaats begrensd (zuidkant van werkput 1), de exacte aard van de vindplaats is nog onduidelijk. De zeventien sporen bestonden uit kuilen en paalkuilen. Het aangetroffen vondstmateriaal bestaat uit één randfragment aardewerk uit de Romeinse tijd – Middeleeuwen. Het materiaal is aangetroffen in een paalkuil (S.6). Op basis van dit vondstmateriaal en de uiterlijk kenmerken van de sporen wordt de vindplaats gedateerd.

De vindplaats is op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek gewaardeerd als behoudenswaardig. Deze vindplaats kan op basis van de toekomstige bouwplannen worden behouden in situ aangezien ter plaatse enkel erfverharding aangebracht zal worden.

Er wordt geadviseerd het gehele plangebied tot een diepte van 30 cm-mv archeologisch vrij te geven. Daarnaast wordt er geadviseerd om ter hoogte de toekomstige bebouwing (ter hoogte van werkput 2) de grond volledig vrij te geven.

## Cultuurhistorie



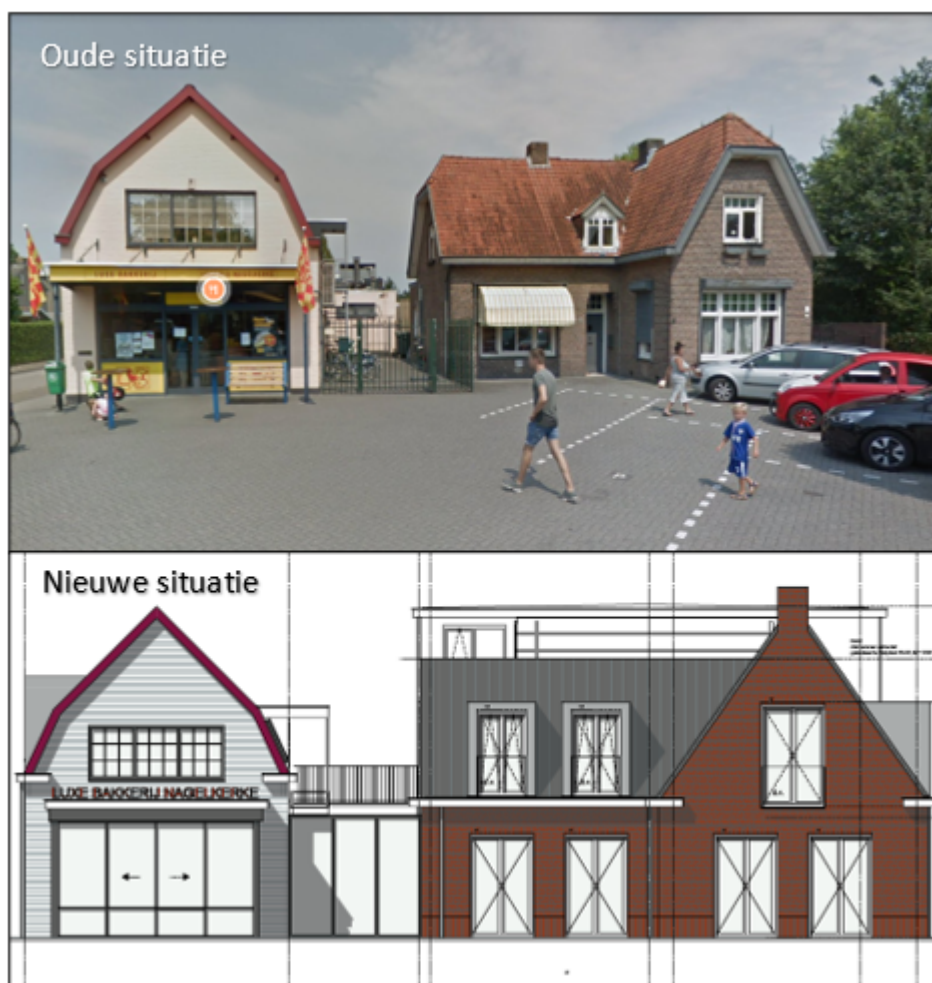
*Figuur 4.2 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed*

### *Historische geografie*

Het plangebied zelf heeft een middelhoge cultuurhistorische waarde. De Valdijk betreft een voormalige landweg die in de kom van Prinsenbeek is komen te liggen. Vervangende nieuwbouw met inachtneming van de onderkende cultuurhistorische waarde op deze locatie is voorstelbaar, voor zover dit op dezelfde lijn geschied als de voormalige bebouwing met in achtneming van de bestaande goot- en bouwhoogte en een traditionele bouwstijl.

De hoofdbebouwing, zowel bestaande bakkerij als de voormalige woning, zijn op gelegen op circa 10 meter van de Valdijk. Ook in de nieuwe situatie zal het nieuwe appartementencomplex in deze lijn worden gerealiseerd.

Ook ten aanzien van de bouwstijl en vormgeving van het nieuwe complex wordt aangesloten bij het aanzicht zoals het was, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Het gedeelte aan de achterzijde heeft drie bouwlagen en plat dak. De bouwhoogte is gelijk aan het voorste gedeelte waardoor het vanaf de straatzijde niet zichtbaar is.



*Figuur 4.3 weergave oude en nieuwe aanzichten*

#### *Gebouwd erfgoed*

In of nabij het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

#### **Conclusie**

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

### **4.8 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet

worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  en  $NO_2$ .

### Beoordeling

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

| Rekenpunten | $NO_2$<br>(norm 40 $\mu g/m^3$ ) |        | $PM_{10}$<br>(norm 40 $\mu g/m^3$ ) |        | $PM_{10}$<br>verschrijdingdagen |       | $PM_{2,5}$<br>(norm 20 $\mu g/m^3$ ) |       |
|-------------|----------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|---------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|
|             | 2020                             | 2030   | 2020                                | 2030   | 2020                            | 2030  | 2020                                 | 2030  |
|             |                                  |        |                                     |        |                                 |       |                                      |       |
| 15820331    | 25,100                           | 15,200 | 19,200                              | 16,000 | 7,000                           | 6,000 | 11,600                               | 8,800 |
| 15862275    | 23,500                           | 14,300 | 19,000                              | 15,700 | 6,800                           | 6,000 | 11,500                               | 8,700 |
| 15862277    | 23,300                           | 14,200 | 18,900                              | 15,700 | 6,800                           | 6,000 | 11,500                               | 8,700 |

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen op het dichtstbijzijnde rekenpunten (Valdijk). Hieruit (zie bovenstaande tabel) blijkt dat de grenswaarden voor  $NO_2$ ,  $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$  voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

### Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de bestemmingswijziging "niet in betekende mate" is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

## 4.9 Externe veiligheid

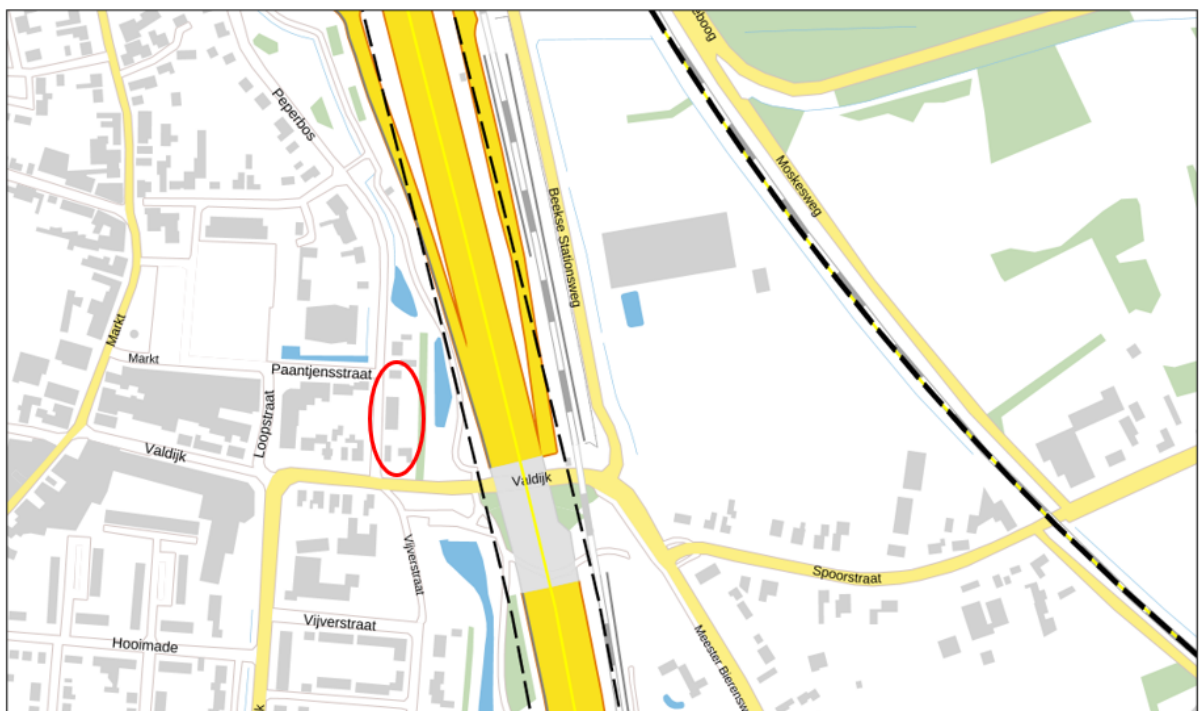
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Voor de beoordeling van risico's worden de volgende termen gebruikt: het plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR) en het plasbrandaandachtsgebied (PAG):

- het plaatsgebonden risico richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen;

- het plasbrandaandachtsgebied is een gebied van 30 meter aan weerszijden van bepaalde transportroutes waarover grote hoeveelheden zeer brandbare vloeistoffen worden vervoerd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met een groot aantal bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de  $10^{-6}$  contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in geval van buisleidingen is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt. Deze verantwoordingsplicht geldt ook indien sprake is van een GR hoger dan de oriëntatiewaarde.



Figuur 4.4. Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

## Beoordeling

### Inrichtingen

Op de risicokaart is te zien dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### *Spoorlijn*

Wel bevindt zich op circa 325 meter afstand de spoorlijn Breda-Rotterdam. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Overeenkomstig het Bevt hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Op meer dan 200 meter afstand heeft de ontwikkeling geen significant effect meer op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Omdat het plangebied wel is gelegen binnen de invloedsgebieden (995m) van deze transportroute is een beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Hiervoor kan gebruikt gemaakt worden van het standaardadvies 2020 van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Deze is als Bijlage 7 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

### *Rijksweg A16*

Op circa 80 meter van het plangebied ligt de Rijksweg A16. Ook hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico bedraagt 33 meter. De locatie is daar buiten gelegen. Er is ook sprake van een Plasbrandaandachtsgebied. Deze bedraagt 30 meter aan weerszijde van de weg. Ook hier is het plangebied buiten gelegen.

Het plangebied is wel gelegen in het maatgevende invloedsgebied van het groepsrisico van de A16, deze bedraagt 4km. In het kader van het Basisnet Weg is het GR voor de situatie in 2020 bepaald. In het bijlagenrapport van de eindrapportage van de Regeling Basisnet is opgenomen dat ter hoogte van het betreffende wegvak (B39) het groepsrisico in 2020 kleiner is dan  $0,1 \times$  de oriëntatiewaarde. Gelet op de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en omdat in de huidige situatie reeds een woonfunctie aanwezig was, wordt geen relevante toename van het groepsrisico verwacht. Vanwege de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de A16 dient wel een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid.

### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hieronder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Uit bovengenoemde handreiking volgt dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied wordt ontsloten door de Valdijk, Peperbos en Haverdijk. De Haverdijk is aangesloten op de Valdijk. Afhankelijk van de locatie van het incident kan van de bron af gevlucht worden. Tevens is het plangebied via deze ontsluitingsstructuur goed bereikbaar voor hulpdiensten.

### *Zelfredzaamheid*

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Ten aanzien van het toxisch scenario als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor, is schuilen de beste vorm van zelfredzaamheid. Het is van belang dat de woningen lucht- en lek dicht kunnen worden afgesloten. Hiervoor dient de mechanische ventilatie handmatig te kunnen worden uitgezet.

## **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A16 en twee spoorlijnen. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico niet relevant toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in of nabij het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig die een belemmering vormen.

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

## **4.10 Beoordeling Milieueffectrapportage**

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvierroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Het betreft de volgende drie stappen:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hiermee wordt getoetst of het plan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
  - a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
  - b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
  - c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
  - d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

## **Beoordeling**

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van 10 wooneenheden. Deze activiteit valt binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Er is geen definitie gegeven voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer de aard, de omvang en het ruimtebeslag van belang zijn.

In voorliggende situatie is een bestaande woning gesloopt. Hiervoor komt een nieuw gebouw terug met daarin 9 wooneenheden. Het 10e appartement wordt gerealiseerd boven de bakkerij. Er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaande woonwijk op een locatie waar voorheen bebouwing aanwezig was. Het nieuwe pand wordt gebouwd ter plaatse van de voormalige woning. Er is dan ook nagenoeg geen sprake extra ruimtebeslag. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet van toepassing.

### **Conclusie**

Er bestaat geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Economische uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

## **Hoofdstuk 6      Conclusie**

Het bestaande pand aan de Valdijk 27 te Prinsenbeek is recentelijk gesloopt. Het pand was gedateerd en matig onderhouden. Initiatiefnemer is voornemens om ter vervanging een appartementencomplex met 9 appartementen te realiseren. Daarnaast is aan de Valdijk 25 een bakkerij aanwezig. De begane grond wordt minimaal uitgebreid en zal aansluiten op het appartementencomplex. Op de verdieping van de bakkerij bevindt zich thans een appartement. Aan de achterzijde daarvan wordt een extra appartement gerealiseerd.

De realisatie van de extra wooneenheden is niet mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan. Er dient derhalve te worden afgeweken van het bestemmingsplan om de woningen mogelijk te maken. Hiertoe wordt de uitgebreide Wabo procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub onder 3 van de Wabo gevolgd. Bij deze procedure hoort voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project planologisch aanvaardbaar is en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.