

Ruimtelijke onderbouwing
Patiowoningen Keermanslaan te Breda

Projectdossier
Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Patiowoningen Keermanslaan te Breda

Opdrachtgever : PvH Vastgoed
Projectnummer : 20170083-01
Versie / status : D01
Datum : 22 april 2021
Opgesteld door : ing. [REDACTED]
Gecontroleerd door : mr. ir. [REDACTED]
Akkoord projectcoördinator : mr. ir. [REDACTED]

Paraaf: [REDACTED]

AGEL adviseurs
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologisch kader	1
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Beschrijving bestaande situatie	3
2.2	Beschrijving beoogde situatie	4
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4	OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1	M.e.r.-beoordeling	11
4.2	Bodem	11
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	11
4.4	Geluid	13
4.5	Geur	15
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)	17
4.8	Externe veiligheid	17
4.9	Water	19
4.10	Verkeer en parkeren	20
4.11	Natuur	21
4.12	Cultureel erfgoed	22
4.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	23
4.14	Overige belemmeringen	24
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen

- Bijlage 1** **Verkennd bodem- en asbestonderzoek inclusief aanvullend onderzoek Keermanslaan 70 te Breda Patiowoningen, 5 maart 2021**
- Bijlage 2** **Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering. Zelftankstation Berkman en Sportschool Rawfit irt bouw 3 patiowoningen aan de Allerheiligenweg te Breda, 11 december 2020**
- Bijlage 3** **Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering tankstation en sportschool irt bouw 3 patiowoningen Allerheiligenweg te Breda, aanvullende onderbouwing, 11 maart 2021**
- Bijlage 4** **Aanvulling industrielawaai bouwplan 3 patiowoningen aan de Allerheiligenweg te Breda, 21 april 2021**
- Bijlage 5** **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, patiowoningen Keermanslaan te Breda, 22 april 2021**
- Bijlage 6** **Stikstofdepositie bouwfase en gebruiksfase 3 patiowoningen te Breda, 8 december 2020**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vastgoedontwikkelaar PvH heeft het voornemen om op de locatie Keermanslaan 70 te Breda woningbouw te realiseren in de vorm van drie patiowoningen. De ontwikkeling sluit aan op de herontwikkelingslocatie ten noorden van het plangebied waar een voormalig schoolterrein met gebouwen wordt herontwikkeld naar een appartementencomplex en een tiental woningen.

Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van het initiatief niet mogelijk. In de deze ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording opgesteld, waaruit blijkt dat door middel van een Wabo-planafwijgingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo) afwijken van het vigerend bestemmingsplan acceptabel is. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend.

1.2 Ligging plangebied

De herontwikkelingslocatie bevindt zich in de woonwijk Ginneken in het zuiden van Breda; op de hoek van de Keermanslaan en de Allerheiligenweg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op de volgende figuur weergegeven. Het betreft het kadastrale perceel sectie M (GNK02), nummer 2845.

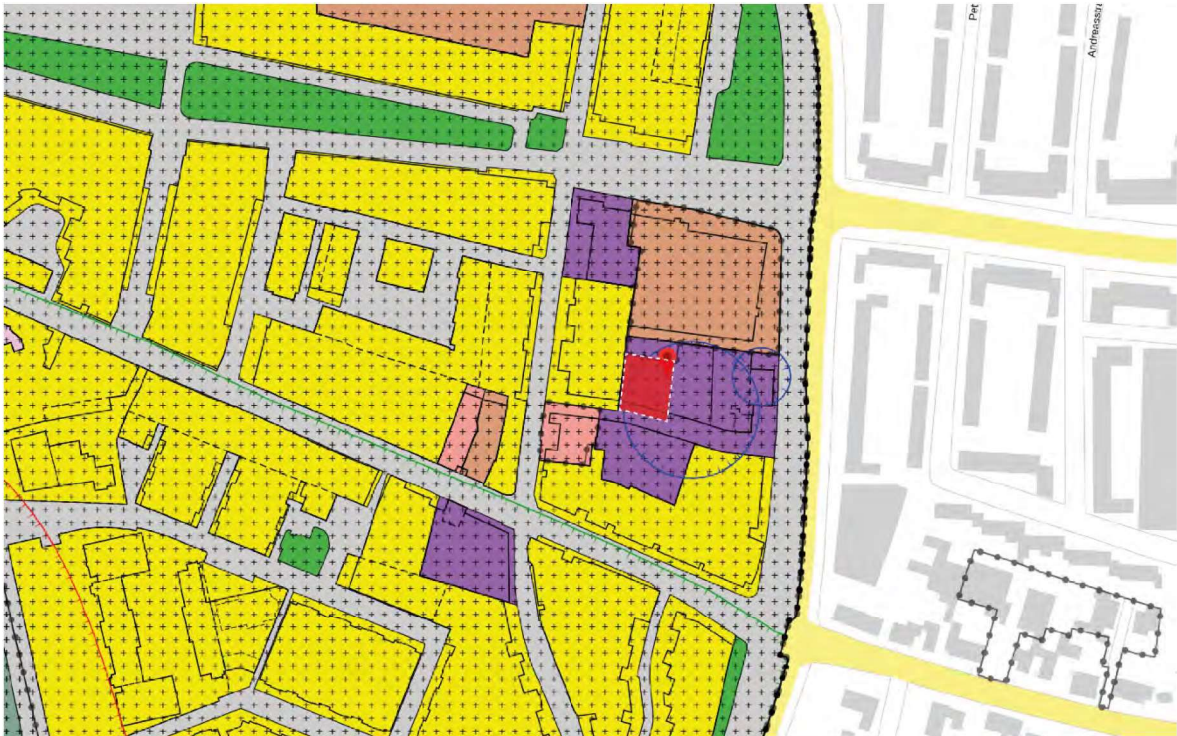


Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen, plangebied aangegeven met rood (bron: YGIS)

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ginneken', dat op 15 maart 2012 is vastgesteld en op 6 februari 2013 onherroepelijk geworden door de gemeenteraad van Breda. De voormalige locatie heeft een enkelbestemming 'Bedrijf', deels met bouwvlak, waardoor bedrijvigheid is toegestaan.

Tevens heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'. De aspecten archeologie en veiligheid worden in hoofdstuk 4 verder toegelicht.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied aangegeven met rood (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Breda geldt verder het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen'. Dit plan zorgt er voor dat ook in de toekomst getoetst kan worden aan het parkeerbeleid en de parkeernorm van de gemeente Breda.

Het beoogde initiatief, het wijzigen van de bestemming naar Wonen en het toevoegen van een bouwvlak voor de realisatie van 3 patiowoningen, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een planologische procedure tot afwijken van de bestemming dient te worden doorlopen.

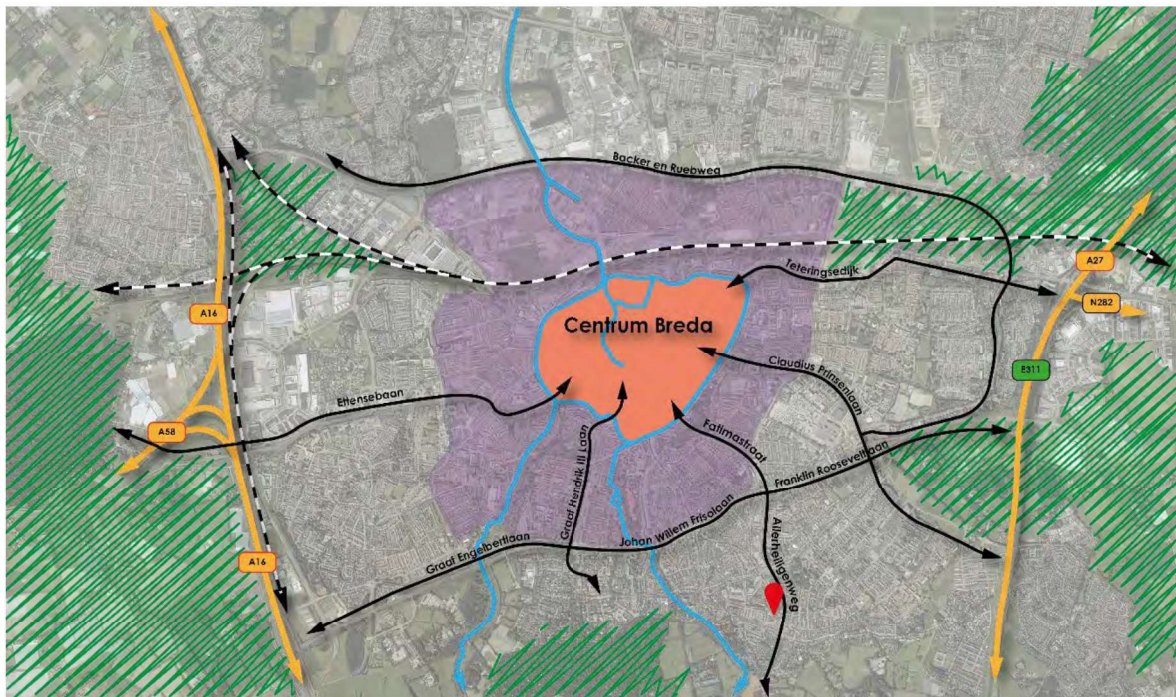
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het beleid waaronder medewerking kan worden verleend aan planologisch strijdig gebruik. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van dit initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in het zuiden van Breda, in de woonwijk Ginneken. Voorheen was het Ginneken een afzonderlijk dorp, dat in de loop van de tijd aan Breda is vastgegroeid. De locatie ligt aan de Keermanslaan, op de hoek van de kruising met de Allerheiligenweg. De Allerheiligenweg maakt onderdeel uit van de verbindende weg tussen Ulvenhout en het centrum van Breda. Aan deze weg is hoofdzakelijk woningbouw gesitueerd, op sommige locaties afgewisseld met bedrijvigheid. Ook aan de Keermanslaan zijn met name woningen gelegen.



Oriëntatie van plangebied t.a.v. Breda. Plangebied aangegeven met rode stip

De omgeving van het plangebied is intensief bebouwd en beschikt over verschillende functies waaronder bedrijf, maatschappelijk en wonen. Enkel ter plaatse van het plangebied is de grond braakliggend waar geen bebouwing aanwezig is.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een voormalig schoolterrein waarop appartementen en 10 woningen worden gerealiseerd. Ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn, naast woningen, diverse bedrijven gesitueerd. Ten zuiden ligt het plangebied aan een zijvertakking van de Allerheiligenweg die bestaat uit een onverhard pad.



Allerheiligenweg richting plangebied ten oosten



Allerheiligenweg richting plangebied ten westen



Plangebied aanzicht



Te slopen gebouwen voor nieuwe ontwikkeling ten noorden

Direct ten oosten van het plangebied grenst het perceel aan een bestaand onbemand tankstation met enkele bedrijfsgebouwen waarin een sportschool is gevestigd. Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein.



Oriëntatie van plangebied t.a.v. omgeving

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens in het plangebied gelegen aan de Keermanslaan en de Allerheiligenweg in Breda drie patiowoningen te realiseren, aansluitend op het woningbouwplan ten noorden van het plangebied.

Diverse locaties in de omgeving met kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen zijn in de loop der tijd verdwenen en herontwikkeld tot woningbouw. Ook dit plan betreft een dergelijke herontwikkeling, waarmee een voormalig braakliggend terrein met de functie 'Bedrijf' wordt omgevormd tot een woningbouwlocatie. Gezien de ligging nabij woningen is woningbouw functioneel inpasbaar.



Woningbouw ontwikkeling ten noorden van het plangebied. Plangebied aangegeven in rood

Voorliggende woningbouwontwikkeling sluit aan op de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De patiowoningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De voorzijde van de patiowoningen zijn georiënteerd op de woningbouwontwikkeling aan de Keermanslaan. Hierdoor zijn de achterzijden van de tuinen richting het zandpad Allerheiligenweg gelegen en gericht op het zuiden. De bouwvolumes zijn circa 8 meter breed en circa 18 meter diep. De achtertuinen verschillen per wooneenheid. Door de ontwikkeling van woningbouw op het braakliggend terrein en het aansluiten op ontwikkelingen ten noorden van het plangebied, resulteren de plannen in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit.

De patiowoningen zijn noord-zuid georiënteerd om zo meer ruimte over te houden voor de bouwvorm en daarnaast een aan te sluiten op de ontwikkeling ten noorden van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is rekening gehouden met parkeerplaatsen voor de drie patiowoningen.

Tevens wordt een noord-zuid verkeersverbinding gerealiseerd om zo ook de ontwikkeling ten noorden te verbinden met de Allerheiligenweg. Deze noord-zuid verkeersverbinding wordt ten oosten van het plangebied gerealiseerd.



Nieuwe situatie patiowoningen en aansluiting bestaand plan ten noorden. Plangebied aangegeven met rood.

3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke/in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat een ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling.

Beoordeling De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.). Voorliggend plan maakt 3 woningen mogelijk.

Conclusie

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 – partiele herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiele herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

Het plangebied ligt geheel binnen de stedelijke structuur. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik moeten nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen binnen de stedelijke structuur worden gerealiseerd. Daarbij wordt eerst gekeken naar mogelijkheden voor intensivering of herstructurering.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid van Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Breda is gelegen binnen de regio West-Brabant van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze regio heeft in 2016 de Regionale Agenda Wonen vastgelegd. Uit de beoordeling van de hierin vastgelegde afspraken (zie paragraaf 3.3), blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve afspraken die hierover zijn gemaakt.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen het stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. De realisatie van drie patiowoningen op een voormalig braakliggend terrein, resulteert in een opwaardering van het stedelijk gebied ter plaatse en voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het verloederde braakliggend perceel wordt immers ontwikkeld naar een door in de omgeving passende nieuwbouw.

De bebouwing wordt binnen het geldend bouwvlak, waarmee geen sprake is van toename van het toegestane ruimtebeslag. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels die in de Interim Omgevingsverordening zijn gesteld.

3.3 Regionaal beleid

Regionale agenda wonen

Toetsingskader

De Regionale Agenda Wonen 2017 van de regio West-Brabant is opgesteld door de provincie samen met de regio-gemeenten. In deze agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Daarnaast zijn de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven. De regionale woningbouwopgave biedt gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning nader in te vullen.

Beoordeling

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met ruim 17.000 personen, tot ruim 710.000 inwoners in 2030. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Verwacht wordt dat er in West-Brabant rond 2030 ruim 333.000 woningen staan, circa 33.000 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en met name in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio. Daarbij komt wel een groot deel van deze opgave terecht in de steden, met een accent op Breda.

In de Regionale Agenda is de woningbouwprognose voor de gemeente Breda voor de periode 2016 t/m 2025 gesteld op 8.275 woningen. Voor de periode tot 2025 kan 70% hiervan worden voorzien in de zogenaamde harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen).

Naast afspraken over de kwantitatieve woningvoorraad zijn er ook afspraken gemaakt over de kwalitatieve woningvoorraad. In de afgelopen jaren was er een mismatch tussen de kwaliteit van het programma (teveel dure koopwoningen, teveel appartementen) en de woonwensen. Naar verwachting zal de vraag zich voornamelijk richten op betaalbare en goedkope koop- en huurwoningen. De opnamecapaciteit van appartementen hangt samen met het huidige aandeel appartementen in de woningvoorraad, prijs, locatie en omvang van het plan.

In de samenstelling van het woningbouwprogramma blijft variatie overigens gewenst en is een eenzijdige samenstelling niet raadzaam.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 3 woningen. Dit aantal past binnen de regionale woningbouwafspraken. Ook kwalitatief voldoet het plan aan de regionale woningbouwafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2030, Keuzes maken in een dynamische tijd

Toetsingskader

De gemeenteraad van Breda heeft in september 2013 de 'Structuurvisie Breda 2030' vastgesteld. De structuurvisie dient onder andere als regie- en toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen van de bestaande stad. De stad is onderverdeeld in diverse delen, waarvoor opgaven zijn geformuleerd. Daarnaast is per thema de beleidsvisie weergegeven.

Beoordeling

Wat betreft de functie wonen wordt benadrukt dat sprake is van een bevolkingstoename. Met name alleenstaanden en eenoudergezinnen. Daarbij vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. In de bestaande woningvoorraad is verduurzaming van groot belang. Met aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen, kiest Breda voor de differentiatie in woonmilieus. Daarbij worden functieveranderingen (kantoren, winkels, scholen e.d.) gezien als een mogelijkheid om bij te dragen aan huisvestingsmogelijkheden. Daarbij voert de gemeente de regie op het woningbouwprogramma; samen met andere partijen en bewoners wordt richting gegeven aan projecten. In de Woonvisie Breda (zie hierna) wordt nader op de relatie van de plannen met het woningbouwprogramma ingegaan.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Breda 2030. Door middel van herstructurering / functieverandering wordt immers bijgedragen aan de huisvestingsmogelijkheden in het middensegment, waarin de woningen zich bevinden.

Woonvisie Breda en Uitvoeringsagenda (2014)

Toetsingskader

De gemeenteraad van Breda heeft in december 2013 de 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd' vastgesteld. Hierin geeft de gemeente richting aan wat zij op gebied van wonen willen bereiken; een complete woongemeente met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. De koers uit de Woonvisie is nader uitgewerkt in de 'Uitvoeringsagenda Woonvisie Breda'. De volgende vier kernopgaven staan centraal:

- een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen;
- aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven;
- een prettige woonomgeving;
- duurzaam wonen en leven;

Elke kernopgave is uitgewerkt in bijbehorende doelen, welke zijn vertaald in prestaties en acties.

Beoordeling

Het plan voorziet in 3 woningen ter plaatse van een braakliggend terrein. De woningbouw bestaat uit koopwoningen in het middensegment. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat een braakliggend terrein wordt ontwikkeld tot een bruikbaar stuk grond voor woningbouw. Daarnaast worden de woningen gebouwd conform de huidige duurzaamheidseisen.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie.

4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Een mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien een activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan valt hier ook onder.

Beoordeling en conclusie

De realisatie van woningen kan onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. vallen. De realisatie van 3 patiowoningen op een binnenstedelijke locatie, waarbij geen sprake is van een toename van het toegestane ruimtebeslag, kan gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2020:729). Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Beoordeling

Door AGEL Adviseurs is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het verrichte bodemonderzoek wordt de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik als Wonen zonder beperkingen of aanvullend te nemen (sanerende-) maatregelen. Het bodemonderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen voor het beoogde plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn onderstaande richtafstanden opgenomen.

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG brochure gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Beoordeling

Gemengd gebied

Om de juiste richtafstanden te bepalen dient te worden bepaald of het plangebied in een rustige woonwijk of in een gemengd gebied ligt. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een hoofdinfrastructuur (Allerheiligenweg) en diverse bedrijfsfuncties (zuid- en oostzijde van het perceel). In het gebied tussen de Keermanlaan, de Allerheiligenweg aan de oost- en zuidzijde en de Kerkhofweg, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is derhalve sprake van een gemengd gebied. Aan de oostzijde en aan de zuidzijde bevinden zich bedrijfsbestemmingen.

Relevante bedrijven

Nabij het plangebied zijn 4 percelen bestemd als 'Bedrijf', het gaat om Keermanslaan 66, Kerkhofweg 129, Allerheiligenweg 100 en Allerheiligenweg 112. Op deze percelen zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Voor een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. De richtafstanden van de bedrijven aan de oostzijde van het plangebied overlappen de woningbouwontwikkeling. Onderstaand is per bedrijfsperceel een toelichting opgenomen.

Keermanslaan 66

Ter plaatsen van de Keermanslaan 66 is een studiebegeleiding & examenbureau gesitueerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is op dit perceel een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Gezien de ligging in een gemengd gebied, is de bijbehorende richtafstand 10 meter. Het bouwvlak van het beoogde initiatief ligt buiten de richtafstand van 10 meter. Gezien de ligging van het initiatief ten opzichte van het bedrijfsperceel en de activiteiten op het perceel zelf (kantoorfunctie), kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat in het plangebied kan worden gerealiseerd en dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad.

Kerkhofweg 129

Ten westen aansluitend aan het plangebied is de Kerkhof 129 gelegen waar een glazeniersatelier is gevestigd. De functie bevindt zich in de bestemming 'Wonen' met een milieucategorie van 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Gezien het in het gemengd gebied bevindt is deze richtafstand te reduceren naar 0 waardoor de activiteit geen belemmering vormt qua omgevingskwaliteit voor het plangebied.

Allerheiligenweg 100

Ter plaatse van de Allerheiligenweg 100 bevindt zich een tankstation met enkele bedrijfsgebouwen waarin een sportschool is gevestigd. Ook ter plaatse van dit perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Onderstaand is voor het tankstation en de sportschool het stappenplan uit de VNG-brochure doorlopen.

Tankstation

Het tankstation betreft een onbemand tankstation zonder LPG. Voor het tankstation geldt voor de aspecten geur en geluid een richtafstand van 30 meter, die vanwege de ligging in het gemengde gebied terug kan worden gebracht naar 10 meter. Voor het aspect gevaar geldt een richtafstand van 10 meter, deze kan niet verder worden teruggebracht. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de nieuw te bouwen woningen is kleiner dan 10 meter.

In paragraaf 4.5 is een uitgebreide onderbouwing voor het aspect geur opgenomen. Voor het aspect geluid is een uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is beschreven in paragraaf 4.4. In paragraaf 4.8 is een onderbouwing opgenomen voor het aspect gevaar.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er maatregelen noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te borgen. Het gaat om het plaatsen van een gesloten tuinscherm. De te realiseren woningen leveren geen belemmeringen voor het tankstation.

Sportschool

Voor de sportschool geldt voor het aspecten geluid een richtafstand van 30 meter, die vanwege de ligging in het gemengde gebied terug kan worden gebracht naar 10 meter.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de sportschool. Dit onderzoek is in paragraaf 4.4 beschreven.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er maatregelen noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te borgen. Het gaat om het plaatsen van een gesloten tuinscherm. De te realiseren woningen leveren geen belemmeringen voor de sportschool.

Allerheiligenweg 112

Ter plaatse van de Allerheiligenweg 112 bevindt zich een autobedrijf met garage. Ook ter plaatse van dit perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Er geldt een richtafstand van 30 meter, die vanwege de ligging in het gemengde gebied terug kan worden gebracht naar 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Het gesloten tuinscherm dat aan de zuidzijde van de woningen wordt gerealiseerd draagt er daarnaast aan bij dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Door bij de planontwikkeling maatregelen te nemen zoals het plaatsen van een gesloten tuinscherm ten zuiden van het plangebied en het plaatsen van voorzetbeglazing bij de woningen, zullen de te realiseren woningen in de toekomst geen belemmeringen leveren voor de omliggende bedrijven en zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

4.4 Geluid

Bedrijvigheid

Toetsingskader

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft afstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden gelden als een richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig de publicatie is afwijking middels een milieukundig onderzoek en mede op basis van jurisprudentie mogelijk, mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt. Het is van belang dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de milieuzonering als gevolg van de milieubelastende activiteiten van het zelftankstation Berkman en sportschool Rawfit aan de Allerheiligenweg 100(A) in relatie tot het bouwplan (Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering Zelftankstation Berkman en Sportschool Rawfit irt 3 patiowoningen aan de Allerheiligenweg te Breda", versie D01, d.d. 11 december 2020). De milieubelastende activiteiten inzake zelftankstation Berkman betreffen hoofdzakelijk voertuigbewegingen ten behoeve van het tanken. De milieubelastende activiteiten inzake sportschool Rawfit betreffen het weergeven van een laag muziekgeluidniveau in de bestaande en nieuw te bouwen sportruimte alsmede lichte voertuigbewegingen. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de methoden uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai", van 1999. Op basis daarvan is de geluidbelasting berekend ter plaatse van de dichtstbijgelegen gevels van de nieuwe woningen. Het onderzoek is als bijlage bij de onderbouwing opgenomen

Gezien de resultaten is het optredende cumulatieve geluidniveau op de gevels aanvaardbaar geacht in de RBS van beide inrichtingen. De milieukwaliteitsmaat is "goed".

De hoogst berekende waarde bedraagt $L_{A,max} = 75$ dB(A) in de avondperiode ten gevolge van lichte voertuigbewegingen voor de sportschool. In afwijking van de uitgangspunten van het rapport worden de ramen aan de voorzijde op de begane grond en op de 1e verdieping van de patiowoningen uitgevoerd als een vast raam dat niet te openen is. Hiermee wordt aan deze zijde een dove gevel gecreëerd waarop niet getoetst hoeft te worden. Hier mag geen ventilatierooster in geplaatst worden. Een te openen raam wordt in de rechter zijgevel op de 1e verdieping geplaatst welke reeds een geluidluwe gevel betreft. De voorzetbeglazing, zoals voorgesteld in het rapport, kan hiermee komen te vervallen. Dit is aangetoond in de memo 'Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering tankstation en sportschool irt bouw 3 patiowoningen Allerheiligenweg te Breda, aanvullende onderbouwing' d.d. 11 maart 2021, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

De optredende maximale geluidniveaus in de RBS van beide inrichtingen voldoen dan aan de maximale geluidnorm.

Ten zuiden van de patiowoningen wordt een gesloten tuinscherm gesitueerd met een hoogte van 2 meter. In de aanvullende memo 'Aanvulling industrielawaai bouwplan 3 patiowoningen aan de Allerheiligenweg te Breda' d.d. 21 april 2021 is aangegeven dat uit aanvullende berekeningen blijkt dat de sportschool (met deuren dicht) ongewijzigd kan voldoen aan de geluidnormen zoals omschreven in het akoestisch onderzoek, inclusief toepassing van een dove noordgevel van de meest oostelijk gelegen patiowoning. Het tuinscherm is derhalve als maatregel in de overdracht mogelijk en ook doelmatig om de optredende pieken zo veel als mogelijk teniet te doen.

Uit de aanvullende memo is ook onderbouwd dat de gecorrigeerde etmaalwaarde geluidbelasting van de sportschool met geopende deuren maximaal 60 dB bedraagt. De daarbij behorende classificatie van de milieukwaliteit is "matig". Aangezien dit om een incidentele situatie gaat, is het optredende geluidniveau op de gevels aanvaardbaar en acceptabel.

Conclusie

Met de genoemde akoestische maatregelen wordt een goed woon- en leefklimaat gecreëerd en er wordt voldaan aan de reguliere geluidnormen. De bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Wegverkeer

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de onderbouwing opgenomen. De uitgangspunten zijn overeenkomstig het bestaande model dat is opgesteld voor het woningbouwplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' aan de Keermanslaan. Het model is uitgebreid met de patiowoningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van verkeer op de Allerheiligenweg en de Marialaan ter plaatse van de patiowoningen niet wordt overschreden. Verder blijkt dat op grond van de Wro voor wegverkeer sprake is van een classificatie "zeer goed".

Conclusie

Het milieuaspect wegverkeerslawaaï vormt geen beperking voor de realisatie van de patiowoningen.

4.5 Geur

Toetsingskader

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft afstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden gelden als een richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig de publicatie is afwijking middels een milieukundig onderzoek en mede op basis van jurisprudentie mogelijk, mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt. Het is van belang dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Daarnaast gelden voor het bestaande tankstation de geurvoorschriften uit artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder. Van belang hierbij is dat woningen die dicht bij bestaande geurbronnen worden gerealiseerd onaanvaardbare belemmeringen voor het bedrijf kunnen betekenen.

Beoordeling

De nieuw te realiseren woningen liggen wat betreft geur binnen een richtafstand van 10 van de inrichtingsgrens van het tankstation (zie paragraaf 4.3 voor een onderbouwing van deze richtafstanden). Echter in de onderhavige situatie liggen de afleverzuilen, die de geuremissie kunnen veroorzaken, op circa 40 meter van de voor- of achtergevel van de nieuwe woningen en dus verder dan 10 meter.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van het tankstation, die op circa 9 meter van de vulpunten zijn gelegen en op nagenoeg 5 meter van de grens van de inrichting, zijn bepalend voor het aspect geur. De bestaande woningen ten zuiden van het tankstation zijn bepalend voor de geuremissie. De nieuwe woningen leveren geen beperkingen ten aanzien van het aspect geur voor het tankstation.

Bij tankactiviteiten ontstaat verdringingslucht. Door middel van een dampretoursysteem wordt deze lucht afgezogen aan de vulopening. Bij de vulopening en de ontluchting van de brandstoftank kan verdringingslucht in kleine hoeveelheden vrij komen. Deze zijn echter vluchtig en nabij het plangebied niet of nauwelijks meer waarneembaar. Bij de bevoorrading vindt geen emissie naar de buitenlucht plaats omdat het een gesloten systeem betreft. Uitsluitend bij het aan-en afkoppelen kan incidenteel sprake zijn van emissies. Er kan worden geconcludeerd dat bij het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect geur kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet belemmerd worden door de nieuwe woningen.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 3 woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL. De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. In deze tool is onder andere de Allerheiligenweg opgenomen.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobronnen aanwezig zijn:

- het zuidelijk gelegen tankstation aan de Allerheiligenweg 100;
- de transportroute over de snelweg A27

Onderzoek

Dit initiatief voorziet in de realisatie van 42 woningen. Doordat een woningen in de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid als kwetsbare objecten worden beschouwd, speelt dit aspect een rol bij de haalbaarheid van het initiatief.

Inrichting tankstation Allerheiligenweg 100

Voorheen verkocht dit tankstation tevens LPG. De LPG-tank is echter reeds gesaneerd en de vergunning is ingetrokken. Door het vervallen van het LPG-verkooppunt gelden hier geen risicocontouren of invloedsgebieden die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroute snelweg A27

De A27 maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en ligt op circa 2 kilometer ten oosten van het plangebied. Omdat het plangebied dus niet gelegen is binnen de 200 meter van deze transportroute, is voor deze risicobron het bepalen van de hoogte en toename van het groepsrisico niet aan de orde. Het plangebied is echter wel gelegen in het invloedsgebied van verschillende stofgroepen, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico evenwel wel benodigd is. Die verantwoording gaat in op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beschrijving maatgevend scenario

Gelet op de afstand van het plangebied tot de risicobron en de vervoerde stofgroepen is een toxisch scenario het maatgevende scenario. Een toxisch incident met giftige gassen treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. Deze dampen worden meegevoerd door de wind.

Bestrijdbaarheid

Incident toxische stoffen

Bij een incident met toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Met het voornemen worden geen functies mogelijk gemaakt die gericht zijn op personen die niet of verminderd - zelfredzaam zijn. In het algemeen kunnen er wel personen aanwezig zijn met een verminderde zelfredzaamheid, maar daarbij zijn altijd wel zelfredzame personen aanwezig die verminderde zelfredzame personen in veiligheid te brengen.

Voor het aspect zelfredzaamheid wordt geadviseerd wordt om de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in een vroegtijdig stadium van de bestemmingsplanprocedure te betrekken en om advies te vragen.

Incident toxische stoffen

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, dit bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident met toxische stoffen is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk, waarbij de meest voorkomende windrichting in Nederland vanuit het zuidwesten komt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van de Rijksweg A27 is gezien de overheersende zuidwestelijke windrichting gunstig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is niet benodigd.

4.9 Water

Toetsingskader en beoordeling

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen.

De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Breda en het Waterschap de Brabantse Delta.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets.

Beoordeling

De waterparagraaf beschrijft de (eventuele) invloeden van de beoogde ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding en middels welke maatregelen en voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd. Conform het beleid van de gemeente Breda komt het waterbezwaar voor de Keermanslaan uit op:

- Verhardingstoename: $705 \text{ m}^2 * 0,078 \text{ m} = 54,99 \text{ m}^3$;
- Bestaand verhard oppervlak: $0 \text{ m}^2 * 7 \text{ mm} = 0 \text{ m}^3$;
- Totaal = $54,99 \text{ m}^3$.

Voor de woningbouwontwikkeling ten noorden van het plangebied is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor infiltratie. Het waterbezwaar bedraagt in totaal $54,99 \text{ m}^3$. Deze wateropgave wordt ingevuld door het plaatsen van infiltratiekratten.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Toetsingskader en beoordeling

De woningbouwontwikkeling resulteert in een geringe toename van de verkeersgeneratie. Om de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierin worden cijfers genoemd voor verschillende typen woningen, op basis van de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de kenmerken van de omgeving (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied).

Op basis van gegevens van het CBS is de gemeente Breda aangeduid als 'sterk stedelijk' gebied. Het plangebied kenmerkt zich als 'rest bebouwde kom'. De 3 patiowoningen liggen in het middensegment. In de onderstaande berekening is derhalve uitgegaan van een worst-case scenario van enkel koopappartementen in het middensegment.

Type	Max. verkeersgeneratie per woning (mvt/etmaal)	Aantal woningen per woningtype	Totale verkeersgeneratie per woningtype (mvt/etmaal)
Koop, tussen/hoek	7,5	3	22,5
		Totaal:	22,5

Conclusie

Uit de berekening blijken de plannen te resulteren in een toename van 22,5 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename kan als beperkt worden aangemerkt in relatie tot de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied en de capaciteit van de Allerheiligenweg.

Parkeren

Toetsingskader en beoordeling

In 2004 heeft de gemeente de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda vastgesteld, met als doel het toekomstige parkeergebruik te optimaliseren. In 2013 heeft een herijking van dit beleid plaatsgevonden. In de bijlage van de herijking is in de Nota Parkeernormen ingegaan op het benodigde aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de parkeernormen wordt een gebiedsindeling gehanteerd. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'overig gebied'. In de volgende tabel zijn de parkeernormen voor dit gebiedstype te vinden, evenals het hieruit volgend benodigd aantal parkeerplaatsen voor voorliggende ontwikkeling. Dit aantal betreft 6 parkeerplaatsen.

Type	Parkeernorm in 'overig gebied' (per woning)	Aantal woningen per woningtype	Benodigd aantal parkeerplaatsen per woningtype
Koop, tussen/hoek	1.9	3	5,7
		Totaal:	6

Beoordeling

De planontwikkeling dient te voorzien in ten minste 6 parkeerplaatsen. Aan de voorzijde van de patiowoningen worden aan de straatzijde 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 6 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de patiowoningen. van benodigde parkeerplaatsen.

Conclusie

De planontwikkeling voorziet in de 6 parkeerplaatsen voor het plan. Voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.11 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNB is het gebied "BovenMarkdal" en betreft het type: 'Zand- en kalklandschap (N01.04)', gelegen op circa 540 meter ten westen van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNB. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Natuur Netwerk Brabant is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

Op een afstand 1,2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Ulvenhoutse bos" dat stikstofgevoelig is. Versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn, gezien de afstand tot het Ulvenhoutse Bos, met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing. Wel is onderzocht wat de gevolgen zijn van voorliggend plan op de stikstofdepositie op het Ulvenhoutse Bos.

Stikstofdepositie

Bijna in alle Natura 2000-gebieden zijn beschermde habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor stikstof. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Het gaat hier om verbindingen van het chemische element stikstof (N) die een verzurende of vermestende werking hebben. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is onderzocht wat de bijdrage van voorliggend bestemmingsplan aan stikstofdepositie is op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase en bouwphase van de realisatie van de woningen. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Op basis van de Aeries calculator is een berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase en bouwphase van de realisatie van de 3 patiowoningen. De stikstofdepositie in de gebruiksfase wordt met veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uit de berekeningen zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j gekomen. Hiermee geldt het voorgenomen plan geen negatieve effecten heeft op het Ulvenhoutse Bos. De uitgangspunten en resultaten zijn opgenomen in de bijlage.

Beoordeling soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moet rekening worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing zal worden verleend.

In voorliggend geval wordt een ontwikkeling gerealiseerd op een braakliggend terrein met puin en er worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Er is geen sprake van verstoring van beschermde soorten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden die een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde natuurgebieden. Ook is er geen sprake van negatieve effecten op flora en fauna.

4.12 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 toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Toetsingskader

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Beoordeling

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Door Transect is voor de ontwikkeling aan de noordzijde een Programma van Eisen opgesteld voor een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Met het PvE wordt in een van de randvoorwaarden voor het uitvoeren van dit inventariserende veldonderzoek door middel van proefsleuven voorzien. Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt of, en in hoeverre, er een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig is. Voorliggend plangebied wordt meegenomen in het proefsleuvenonderzoek.

Conclusie

Uit archeologisch onderzoek moet blijken of sprake is van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied.

Historische geografie

Toetsingskader

Er dient een beschrijving te worden opgenomen van de historisch geografische waarden (beschermd en onbeschermd) op basis van de Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda (Leenders 2006).

Beoordeling

Tot 1942 maakte het plangebied onderdeel uit van het afzonderlijke dorp Ginneken. De oudste vermelding van de plaats Ginneken komt uit het jaar 1246, maar het dorp is ouder. Rond het jaar 1200 is door de Limburgse abdij van Thorn waarschijnlijk de eerste kerk in Ginneken gesticht. Op de oudste, gedetailleerde kaart, het Minuutplan, uit 1811-1832, is te zien dat het plangebied onbebouwd is. Het onbebouwde beeld blijft zo totdat in tweede helft van de 19e eeuw te zien is dat het gebied bebost is, maar tegen het einde van de 19e eeuw reeds weer onbebouwd is.

Conclusie

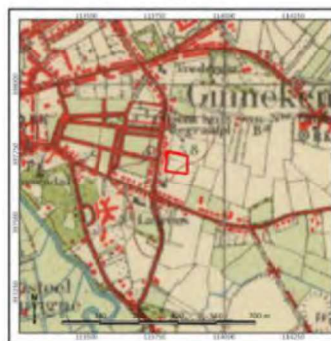
Met de planontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.



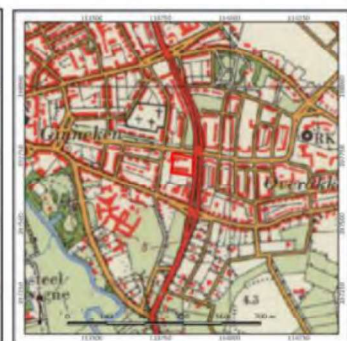
Kadastrale Minuutplan 1811-1832
(beeldbank.cultureelerfgoed.nl)



1897-1924 (topotijdreis.nl)



1940-1960 (topotijdreis.nl)



1980-1990 (topotijdreis.nl)

Gebouwd erfgoed

In of nabij het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijk monumenten. Het plangebied is ook niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Toetsingskader

Begin 2017 heeft het gemeentebestuur het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020 (UP Klimaat) vastgesteld. De gemeente Breda heeft zich ten doel gesteld om in 2044 een CO₂-neutrale stad te zijn. Vanaf 2050 is de stad ook klimaatbestendig. Dus minder stenen, meer groen en ruimte voor wateropvang.

Het klimaat verandert. De gemiddelde temperatuur stijgt wereldwijd. De zeespiegel stijgt en de seizoenen worden verstoord. Breda krijgt te maken met zachte winters en hete zomers. Bovendien nemen de weersextremen toe, zoals hevige regenval, hardere stormen en langere periodes van droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefomgeving en de openbare ruimte. Klimaat (CO₂)-neutraal wil zeggen dat eerst de CO₂ van het totale energieverbruik in de stad wordt verminderd tot tenminste 50% van het huidige verbruik. De resterende energiebehoefte wordt dan lokaal en door duurzame energiebronnen als wind- molens en zonnepanelen opgewekt.

Energietransitie vraagt om een stedelijke strategie en afstemming van toepassing van energiebesparing en duurzame energievoorziening voor wijken (woningen, zakelijke markt) industrie en mobiliteit. Energietransitie heeft bijzondere ruimtelijke consequenties en daarom is ook de aansluiting gezocht met de Structuurvisie Breda 2030.

Beoordeling

De gemeente Breda zet in op ruimtelijke adaptatie om de stad klimaatbestendig te maken. Bij nieuwe ontwikkeling wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater.

De woningen kunnen worden voorzien van zonnepanelen en er is voldoende ruimte voor waterberging in het plangebied.

Conclusie

Met het beoogde plan wordt bijgedragen aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.14 Overige belemmeringen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Derhalve zijn er geen overige belemmeringen vanuit het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Breda derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft het plan uitgebreid besproken met de omwonenden. Naar aanleiding van een reactie van de gemeente om de woningen een kwartslag te draaien, is het ontwerp aangepast. Dit is met de bewoners besproken en zij waren het hier niet mee eens. Het ontwerp is vervolgens aangepast aan het initiële plan. De omwonenden zijn positief over de beoogde ontwikkeling.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het 'planafwijkingbesluit' doorloopt de uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. Hiertoe zal het besluit worden verzonden naar de vooroverleginstanties. Daarnaast krijgen belanghebbenden, gedurende 6 weken, de mogelijkheid om hun zienswijzen naar voren te brengen. Na afloop van de procedure kan worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

| A G E L | ruimte
adviseurs | infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren