

Ruimtelijke onderbouwing
Zwarte Dijk 1 te Teteringen



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2021-000217-V01

samen onze omgeving creëren
Ven L

Projectdossier

Titel : Ruimtelijke onderbouwing
: Zwarte Dijk 1 te Teteringen

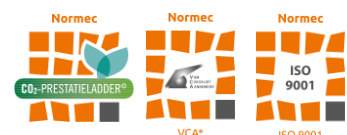
Opdrachtgever :
Projectnummer : 20200207-00
Versie / status : D04
Datum : 28 juni 2021
Opgesteld door :
Gecontroleerd door :
Akkoord projectcoördinator :

Paraaf:



AGEL adviseurs

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



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	7
4	OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	9
4.3	Luchtkwaliteit	9
4.4	Water	10
4.5	Mobiliteit	10
4.6	Externe veiligheid	11
4.7	Bedrijfshinder	12
4.8	Natuur	12
4.9	Stikstof	13
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.11	Gezondheid	14
4.12	Duurzaamheid	15
4.13	M.e.r.- beoordeling	15
5	UITVOERBAARHEID	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Bijlagen

BIJLAGE 1 Quickscan flora en fauna, Ekoza, 20 mei 2021

BIJLAGE 1 ARIEUS Stikstof berekening, AGEL Adviseurs, 15 december 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Zwarte Dijk 1 in Teteringen betreft een woonperceel, maar kent van oudsher een agrarische functie. Het woonhuis en de (voormalige agrarische) opstallen zijn behouden, en het perceel heeft met het bestemmingsplan 'Waterdonken - Waterakkers' in 2009 een woonbestemming gekregen.

Met het oog op de toekomst wil het echtpaar Schoenmakers het vrijstaande bijgebouw aan de achterzijde van het perceel bouwkundig geschikt maken voor gebruik als toekomstige woning. De zoon van het echtpaar komt in de huidige hoofdwooning wonen. De ontwikkeling sluit aan op de maatschappelijke ontwikkeling ten aanzien van langer zelfstandig wonen en het vergroten van zelfredzaamheid van ouderen. Om het bijgebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik wil het echtpaar het gebouw intern verbouwen en beperkt uitbreiden. Echter staat het geldende bestemmingsplan de uitbreiding en in gebruik name als woning niet toe.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding en wijziging van het bijgebouw naar een woning niet mogelijk. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast moet aan de geldende (milieu)regelgeving worden voldaan. In de deze ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording opgesteld, waaruit blijkt dat door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan het plan uitvoerbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noorden-westen van de kern Teteringen, aan de Zwarte Dijk 1. Deze straat vormt een verbinding tussen Teteringen en de provinciale weg N285. Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie f, nummer 1103. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.130 m², hiervan is 796 m² bebouwd. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto ligging plangebied

1.3 Vigerend planologisch kader

Voor de locatie aan de Zwarte Dijk 1 geldt het bestemmingsplan 'Waterdonken - Waterakkers', dat op 18 oktober 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Breda. Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarmee de inrichting van het woongebied Waterdonken en het park- en waterbassin Waterakkers planologisch is geborgd. Met de ontwikkeling van dit woongebied heeft het perceel aan de Zwarte Dijk 1 zijn agrarische functie verloren en is onderdeel geworden van het stedelijk gebied van de gemeente Breda.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het perceel de bestemming 'Woondoeleinden', met ter plaatse van de bestaande bebouwing een strak rondom de bebouwing gepositioneerd bouwvlak. Hoofd- en bijgebouwen mogen op basis van de regels uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn met betrekking tot het bouwen van hoofd- en bijgebouwen nadere maatvoeringseisen geformuleerd. De maatvoering van de bestaande gebouwen wijkt hier ruim vanaf, waardoor de bestaande bebouwing als maximum toegestane maatvoering geldt. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot de beperkte uitbreiding van het vrijstaande bijgebouw en de toevoeging van een wooneenheid.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Waterdonken – Waterakkers' (incl. contour bestaande bebouwing)

De gewenste uitbreiding en wijziging van het bijgebouw naar een woning past niet in het planologische kader, waardoor een ruimtelijke procedure dient te worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is de huidige situatie beschreven en is ingegaan op de inpasbaarheid van het initiatief. De relevante beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3. In het vierde hoofdstuk is ingegaan op diverse omgevingsaspecten en in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het woonperceel is gesitueerd aan het begin van de Zwarte Dijk in Teteringen. De Zwarte Dijk vormt de grens tussen het stedelijk gebied van de gemeente Breda en de Lage Vuchtpolder in het noorden. Oorspronkelijk was op het perceel aan de Zwarte Dijk 1 een agrarisch bedrijf gevestigd. Door de oprukkende woonbebouwing van het Bredase stadsdeel Hoge Vucht (Waterdonken) en de uitbreiding van het dorp Teteringen (Bouwerijen) is het perceel geannexeerd door het stedelijk gebied van gemeente Breda.

Op het perceel staat een woonhuis bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak en een aangebouwde loods met een omvang van circa 500 m². Beide zijn middels een voorerf aan de Zwarte Dijk te bereiken. Direct achter de woning is een omheinde siertuin ingericht. De achterzijde van het perceel is via een onverharde pad links van de woning te bereiken. Op de achterzijde van het perceel, in het verlengde van de loods, is een kleiner vrijstaand bijgebouw met een oppervlak van circa 80 m² gesitueerd. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met zadeldak en is aan de buitenzijde bekleed met houten panelen. Het gebouw wordt gebruikt voor opslag.

Het perceel grenst aan de achterzijde aan de 'Waterakkers'; een (water)park dat als een groene geleidingszone functioneert en de eerder benoemde woongebieden van Breda en Teteringen ruimtelijk van elkaar scheidt. Het woonperceel wordt zodoende aan alle zijden omsloten door groen en/of water. Langs de oostelijke pad die naar de achterzijde van het perceel leidt, staan opgaande bomen (hoogte circa 15 m) en ook aan de westzijde wordt het perceel gemarkeerd door een rij knotbomen. Aan de zuidkant van het perceel staan enkele boomgroepen en bosschages, waardoor de bebouwing aan de Zwarte Dijk vanuit de omliggende woongebieden aan het zicht wordt onttrokken.



Afbeelding 2.1: Plangebied gezien vanuit het Oosten



Afbeelding 2.2: Plangebied gezien vanuit het Westen



Afbeelding 2.3: Oostgevel bijgebouw



Afbeelding 2.4: noordgevel bijgebouw

2.2 Toekomstige situatie

Ten behoeve van een levensloopbestendige voortzetting van het woonplezier, wil het echtpaar het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel op termijn in gebruik nemen als woning. Het huidige woonhuis wordt in de toekomst bewoond door directe familie van het paar Schoenmakers. Het echtpaar beschikt niet over een mantelzorgverklaring. Voor pre-mantelzorgwoningen geldt geen wettelijk kader en is eveneens geen vastgesteld gemeentelijk beleid. Momenteel wordt vanuit de gemeente Breda gewerkt aan gemeentelijk beleid, gezien de behoefte om langer zelfstandig te blijven wonen en het vergroten van zelfredzaamheid van ouderen.

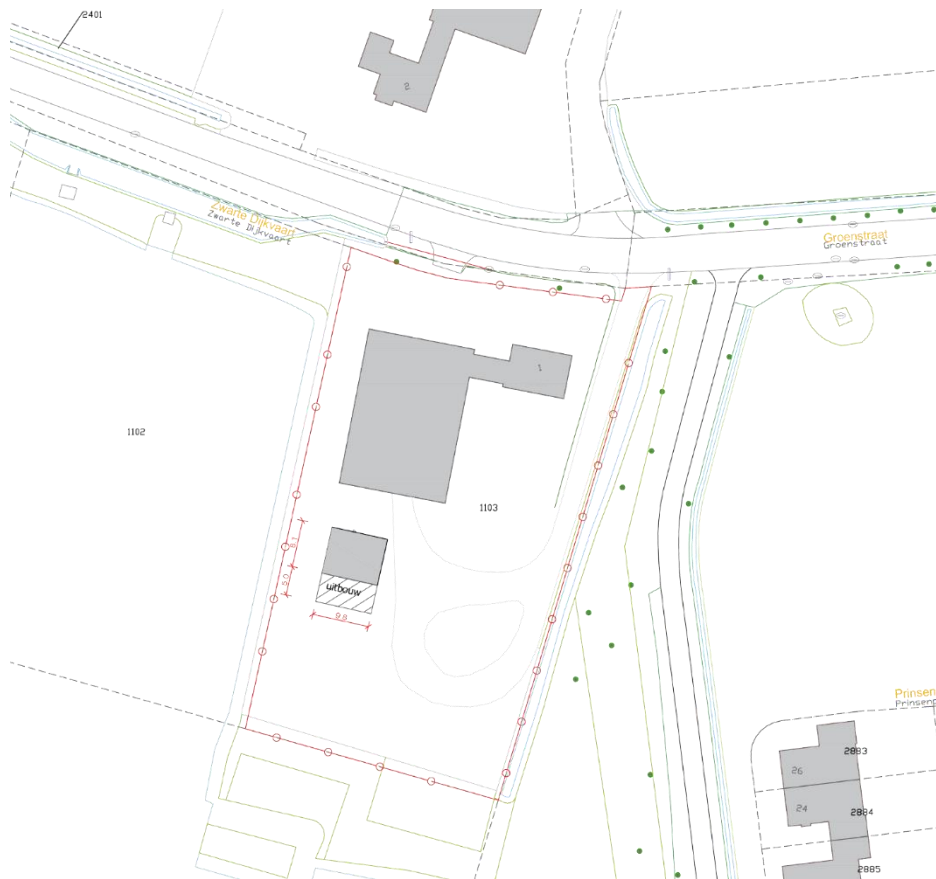
Er is geen sprake van een pré-mantelzorgwoning, echter sluit de ontwikkeling wel aan op maatschappelijke ontwikkeling ten aanzien van langer zelfstandig wonen en het vergroten van zelfredzaamheid van ouderen. Met de ontwikkeling wordt geanticipeerd op de toekomst. Om te voorkomen dat een permanente woonfunctie ontstaat wordt de omgevingsvergunning gekoppeld aan specifieke woonbehoefte van de initiatiefnemers. Zodra de initiatiefnemers bewoning van het pand om wat voor reden dan ook staken, vervalt de vergunning en wordt het gebouw weer een bijgebouw bij de woning Zwarte Dijk 1. De nieuwe woning behoort te allen tijde bij de hoofd woning van Zwarte Dijk 1. De woning beschikt niet over eigen nutsvoorzieningen en heeft geen meterkast, maar is aangesloten op de nutsvoorziening van de hoofd woning.

Om het bijgebouw geschikt te maken voor bewoning dient het gebouw functioneel te worden verbouwd tot woonverblijf. Naast een interne verbouwing wil de eigenaar het gebouw beperkt uitbreiden. De voorgenomen uitbreiding betreft een uitbouw over één bouwlaag (circa 5 meter) aan de zuidzijde van het gebied. Een groene invulling rondom de bebouwing zorgt voor een landschappelijke inpassing. Voor de uitbreiding zelf moeten 5 komen worden gekapt. Een onderbouwing voor het kappen is opgenomen in paragraaf 4.14.

Het bijgebouw heeft in de bestaande situatie een omvang van circa 80 m². Met de uitbreiding aan de zuidzijde (49 m²) heeft het nieuwe bijgebouw een omvang van circa 137 m². De volgende tekeningen geven een indicatie van het gewenste ruimtebeslag en een 3D impressie.



Afbeelding 2.5: 3D impressie uitbreiding zuidzijde



Afbeelding 2.6: Situatietekening toekomst

Het toevoegen van een woning op een bestaand perceel leidt tot extra ruimtebeslag en kan tot ongewenste intensiteit van een luw achterterrein leiden. Echter is het perceel dusdanig groot (4.130 m²) en ligt het redelijk solitair; de afstand tot de omliggende woningen is circa 90 meter (Waterdonken) en 75 meter (in aanbouw zijde woningen Bouverijen). Van een luw achterterrein is geen sprake. Daarnaast wordt een bestaand gebouw benut en het gebruik van de nieuwe woning gekoppeld aan de initiatiefnemers. Er kan worden voorzien in de specifieke woonbehoefte van initiatiefnemers, terwijl een permanente woonfunctie wordt voorkomen.

In de toekomstige situatie is sprake van voldoende woonkwaliteit, er is geen sprake van wonen op een achterterrein en er is een goede toegang tot de woning mogelijk.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot het relevante beleid.

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

De uitbreiding en de wijziging van een bestaand bijgebouw naar een woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Het overige rijksbeleid gaat in op nationale belangen. Over kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen worden geen uitspraken gedaan, waardoor een verdere toetsing aan dat beleid niet nodig is.

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid beschreven in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierin aangewezen als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen dienen volgens de provincie plaats te vinden in deze gebieden. Verder doet het provinciaal beleid geen uitspraken over dergelijke kleinschalige wijzigingen binnen de kern. Ook hiervoor geldt dat een verdere toetsing aan het provinciaal beleid niet nodig is.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord Lef & Liefde 2018-2022

Het bestuursakkoord vormt de basis van het beleid voor de bestuursperiode 2018-2022. In het akkoord staat hoe het college wil besturen en wat de belangrijkste doelstellingen voor deze bestuursperiode zijn. Met name het realiseren van meer werkgelegenheid en meer woningen zijn de speerpunten van het college. Om veranderingen op de woningmarkt op te vangen moeten er in Breda in de periode 2018-2028 circa 8.100 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In het bestuursakkoord Lef & Liefde 2018-2022 is de ambitie gesteld om tijdens de bestuursperiode versneld 6.000 woningen te realiseren c.q. in harde plannen te hebben, waaronder 1.200 sociale huurwoningen en 1.800 woningen voor mensen met een middeninkomen.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief draagt bij aan toevoegen van woningen aan de voorraad. De toevoeging van de woning voor ouderen zorgt ervoor dat er mee doorstroming komt op de woningmarkt. Het initiatief sluit aan op de doelstelling van het bestuursakkoord.

Structuurvisie Breda 2030

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030 die op 26 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Fundament is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad waarin ruimte is voor initiatief. Vanuit de stedelijke programmering geldt voor projecten, waarbij het gaat om een toevoeging van woningen dat woningvermeerdering toegelaten is, mits er sprake is van kwaliteitsverbetering. Een kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (onder andere functionele verbetering en woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (passend bij toekomstige huisvestigingsbehoefte).

De structuurvisie geeft aan dat Breda voor elke doelgroep en leefstijl een breed palet biedt aan gevarieerde woonmilieus. Breda versterkt haar diversiteit aan woonmilieus en leefstijlen ('Breda Mozaïek') en wil historische en karakteristieke Bredase panden en monumenten koesteren als karakteristieke woonplekken en identiteitsdragers van het woonmilieu.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling bevindt zich in het bestaande stedelijk gebied van de gemeente. Het gaat om een functionele verbetering van een bestaand bijgebouw waardoor het als woning nabij familie in gebruik kan worden genomen. De ontwikkeling sluit aan op de maatschappelijke ontwikkeling ten aanzien van langer zelfstandig wonen en het vergroten van zelfredzaamheid van ouderen.

Woonvisie en Aanvulling op de Woonvisie

De woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeente is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk. De aanvulling op de Woonvisie, die in november 2016 is vastgesteld, voegt daaraan toe dat Breda een stedelijke uitbreidingsopgave heeft 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen toe te voegen.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief draagt bij aan het creëren van een duurzaam (t)huis, waarbij sprake is van maatwerk. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de stedelijke uitbreidingsopgave. Het initiatief ligt in de lijn met de woonvisie.

Perspectief Wonen

Op 24 september 2019 zijn door het college het Perspectief wonen en de bijbehorende Gebiedsprofielen vastgesteld. Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting aan van het wonen in de gebieden. Op basis van een analyse van gegevens wordt gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden (Gebiedsprofielen) kunnen bijdragen aan het realiseren van reeds vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen wonen.

Beoordeling en conclusie

In de dorpen rondom Breda is er te kort aan woningen. Ook voor ouderen is er te kort aan woningen, waardoor de doorstroming vanuit een gezinswoning stagneert. Het initiatief zorgt voor doorstroming vanuit een eenpersoonswoning en is daarmee in lijn met het Perspectief wonen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij functiewijzigingen dient in het kader van de planologische procedure te worden aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de toekomstige functie. In voorliggend geval is geen sprake van een functiewijziging. Het perceel is reeds bestemd voor wonen. Daarnaast hebben in de tussentijd geen bodemvervuilende activiteiten plaatsgevonden.

Conclusie

Een onderzoek naar de bodemkwaliteit in het kader van de ruimtelijke procedure is niet aan de orde, waardoor dit geen invloed heeft op de haalbaarheid hiervan.

4.2 Geluid

De wettelijke rijsnelheid op de Zwarte Dijk bedraagt 30 km/uur bij Zwarte Dijk 1 en het gaat op korte afstand over op 60 km/uur. De planlocatie is gelegen binnen de zone van het 60 km-deel van de Zwarte Dijk. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg moet worden bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Er wordt een berekening uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen. Vooralsnog worden geen belemmeringen verwacht.

Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein, waardoor onderzoek naar railverkeerslawaai en industriellawaai eveneens niet aan de orde is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is op te delen in twee sporen namelijk: de Wet Milieubeheer en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit.

Wet Milieubeheer

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzondering hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden. In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van één woning, waardoor de ontwikkeling wordt gezien als NIBM. Verdere toetsing aan de Wet Milieubeheer is dan ook niet aan de orde; de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook 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.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in en rondom de planlocatie de wettelijke grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet overschrijden. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht. De blootstelling aan luchtverontreiniging vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief.

4.4 Water

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.

Regenwater

Bij toename van verhard oppervlak geldt in de gemeente Breda een bergingsopgave van 78 mm per m². Voor het oppervlak van bestaande verharding geldt een bergingsopgave van 7 mm per m². Bij groene daken met minimaal 20 liter per m² waterberging mogen de oppervlaktes als onverhard worden beschouwd.

Conform het beleid van de gemeente Breda komt het waterbezwaar voor de Zwarte Dijk 1 uit op:

- Verharderingstoename: $49 * 0,078 \text{ mm} = 3,822 \text{ m}^3$
- Bestaand verhard oppervlak: $80 \text{ m}^2 * 0,007 \text{ mm} = 0,56 \text{ m}^3$

In totaal dient 4,382 m³ te worden waterberging aan het plangebied te worden toegevoegd. Het plangebied heeft voldoende ruimte om de totale capaciteit te bergen. Er wordt in totaal 4,328 m³ aan waterbergende voorzieningen gerealiseerd.

Riolering

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied zal worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een drukriolering aanwezig.

4.5 Mobiliteit

Het aspect mobiliteit valt uiteen in twee delen namelijk: verkeer en parkeren.

Parkeren

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient voldaan te worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Er is voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Het initiatiefplan voldoet aan het parkeerbeleid.

Verkeer

Wat betreft verkeer gaat het over de ontsluiting van het plangebied en de verkeersaantrekkende werking van de beoogde wijziging. Het plangebied ontsluit zich via de Zwarte Dijk. De toename van verkeer als gevolg van het initiatief is zeer beperkt gezien de aard van de ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de capaciteit van de Zwarte Dijk.

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.

4.6 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) 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 inventarisatie van de nationale risicokaart is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn. Wel is sprake van risicovolle transport routes in de omgeving.

De volgende risicobronnen zijn aanwezig:

- Transportroute van gevaarlijke stoffen over de snelweg A27;
- Transportroute spoorverbinding Breda-Eindhoven

Transport route A27

De A27 maakt deel uit van het Basisnet, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze ligt op circa 3,2 kilometer afstand. Het plangebied is niet gelegen binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter van deze transportroute, waardoor het bepalen van de hoogte van de toename van het groepsrisico niet aan de orde is. Er blijkt dat over het betreffende wegvak van deze snelweg geen stoffen worden vervoerd, waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Er hoeft geen beperkte verantwoording van het groepsrisico die ingaat op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden opgesteld.

Transport route spoorverbinding

Over de spoorlijn Breda – Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand van de spoorlijn tot het plangebied is ongeveer 1,6 km. Langs deze spoorlijn is geen PR 10^{-6} contour aanwezig, waardoor het PR geen belemmering vormt voor het initiatief. Het plangebied ligt buiten het beoordelingsgebied van 200 meter, waardoor een berekening naar het groepsrisico niet benodigd is. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van toxische stoffen D4. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

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 Spoorweg Breda - Eindhoven is gezien de overheersende zuidwestelijke windrichting gunstig. Om de zelfredzaamheid te vergroten bij het vrijkomen van toxische stoffen (niet zichtbaar) is het van belang dat het gemeentelijke waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. Aangenomen wordt dat –gezien de ligging binnen de bebouwde kom van Breda - de dekking van het WAS geheel over het plangebied gelegen is.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Nader onderzoek is niet benodigd.

4.7 Bedrijfshinder

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies noodzakelijk. Wanneer milieubelastende functies worden gerealiseerd, dient te worden bekeken in hoeverre deze negatieve invloeden heeft op omliggende milieugevoelige functies (zoals woningen). Indien een milieugevoelige functie wordt toegevoegd, dient te worden bekeken in hoeverre deze belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven en de ontwikkelmogelijkheden hiervan.

Aan de overzijde van de weg (Zwarte Dijk 2) bevindt zich op circa 70 meter afstand tot het bijgebouw een niet-intensieve veehouderij met een landwinkel en een ijsboerderij. De nieuwe woning ligt niet binnen de richtafstand voor functies vergelijkbaar aan een landwinkel en een ijsboerderij (richtafstand 10 meter). Omdat de hoofd woning op het perceel Zwarte Dijk 1 zich bevindt tussen de veehouderij en het bijgebouw dat wordt omgebouwd tot woning, is voorliggende ruimtelijke ontwikkeling niet (aanvullend) beperkend.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijfshinder zijn geen belemmeringen voor de haalbaarheid.

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Ulvenhoutse bossen, ligt op een afstand van circa 5,7 kilometer van het plangebied.

Als gevolg van dit initiatief is er zeer beperkt sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen (en daarmee stikstofdepositie), maar de geringe toename in relatie tot de grote afstand tot het Natura 2000-gebied maakt dat geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor dit gebied. Zie paragraaf 4.9. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling kunnen ook andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Op ruim 600 meter ten westen van het plangebied liggen gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De aard van dit initiatief (het ombouwen van een bijgebouw naar een woning) is zodanig dat er geen sprake is van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht of verdroging voor deze gebieden.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moet rekening worden gehouden met soortenbescherming 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.

Door Ekoza is een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat de tijdelijke hout- en stenenopslag ter plaatse van de uitbreiding mogelijk geschikt is voor de bunzing en de dakconstructie van het bijgebouw mogelijk geschikt is voor gebouwbewonende vleermuizen en de huismus. Er wordt nader onderzoek uitgevoerd om in beeld te brengen of er een ontheffing en mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Er zijn voldoende mogelijkheden om maatregelen te treffen. Verwacht wordt dan flora en fauna dan ook geen belemmering vormt voor de omgevingsvergunning. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden die een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde natuurgebieden. Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de bunzing, vleermuizen en de huismus.

4.9 Stikstof

Het plangebied ligt op een afstand van circa 5,7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Ulvenhoutse bossen. Om uit te sluiten dat er geen negatieve effecten met betrekking tot stikstof zijn, is een berekening uitgevoerd in de AERIUS Calculator 2020. Hiervoor zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

De start van de interne verbouw is gepland in het jaar 2021 en duurt circa 15 werkdagen. Aangezien deze fase tijdelijk is, is de totale emissie in een tijdsbestek van een jaar ingevoerd inclusief de totale gebruiksfase; dit is een worst case situatie. Een en ander conform "Instructie gegevens invoer voor AERIUS Calculator 2020".

Op de bouwplaats is rekening gehouden met het manoeuvreren en op toeren draaien van de voertuigen door 100% stagnatie te modelleren. Daarnaast wordt de stikstofemissie ook bepaald door het bouwverkeer op de openbare weg door verkeer van bouwvakkers en middelzware vrachtwagens.

De gebruiksfase gaat alleen uit van lichte voertuigen en de weekdag etmaalintensiteit is bepaald op basis van de CROW 381 publicatie met als kwalificatie "koop, huis, vrijstaand" en "rest bebouwde kom, weinig stedelijk".

Het ontsluitingsverkeer zal (naw) via de zuidelijke ontsluitingsweg, Burg. Verdaasdonkstraat, plaatsvinden naar de doorgaande Oosterhoutseweg. Vanaf deze kruising is het verkeer geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als "binnen de bebouwde kom" vanwege de relatief lage snelheid. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator.

De Aeriusberekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Bij de berekening is een overzicht gegeven van de prognose van de voertuigbewegingen gerelateerd aan de tijd.

Uit bijgevoegd Aerijsjournaal blijkt geen overschrijding van de grenswaarde van 0,00 N mol/ha/jr.

Conclusie

Stikstof levert geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Breda maakt gebruik van een Archeologisch beleidskaart. Op de Archeologische beleidskaart zijn de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen in een kaartbeeld weergegeven.

Het plangebied is aangeduid als gebied dat is vrijgegeven na archeologisch onderzoek, ontgroning of bekende verstoring. Hiervoor geldt dat geen onderzoek verplicht is. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planologische procedure.

Het plan heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden.

4.11 Gezondheid

Uit het RIVM rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans.

Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van diervverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

Binnen een straal van 2 km rond het bijgebouw op het perceel Zwarte Dijk 1 te Teteringen bevinden zich twee geitenhouderijen, te weten:

- Hoeveneind 96, 15 geiten, circa 1,64 km in noordoostelijke richting;
- Blauwhoefsedreef 3, 1675 geiten, circa 1,66 km noordelijke richting.

De afstanden tot de geitenhouderijen is zodanig dat de kans op een longontsteking relatief klein is maar (nog) niet helemaal kan worden uitgesloten.

Het perceel Zwarte Dijk 1 te Teteringen is gelegen aan de noordrand van de bebouwing van Teteringen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het buitengebied waar zich de geitenhouderijen bevinden. Ten westen van het plangebied bevindt zich een relatief nieuwe woonwijk, eveneens (gedeeltelijk) gelegen binnen de straal van 2 km. Tussen het bijgebouw op het perceel Zwarte Dijk 1 en de beide veehouderijen bevinden zich reeds woningen zodat de functiewijziging naar wonen geen aanvullende beperking geeft voor de mogelijkheden van de geitenhouderijen.

Aanleiding voor de functiewijziging van het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel is om in de toekomst een levensloopbestendige voortzetting van het woonplezier van de huidige bewoners op het perceel mogelijk te maken. Het huidige woonhuis zal in de toekomst bewoond worden door directe familie van de huidige bewoners. Met de ontwikkeling wordt geanticipeerd op de toekomst. Daarnaast past de kleinschalige ontwikkeling binnen het beleid waar momenteel door de gemeente Breda aan wordt gewerkt met betrekking tot het vergroten van de zelfredzaamheid van ouderen.

De toekomstige bewoners van de nieuwe woning, wonen op dit moment in de hoofdwoning op het perceel en zijn zich bewust van de aanwezigheid van de geitenhouderijen en de gezondheidsrisico's die daarbij horen. De beoogd toekomstige bewoner van de bestaande woning is directe familie van de huidige bewoners en is zich hier ook van bewust. Het belang van de voortzetting van het woonplezier in combinatie met de mogelijkheid tot mantelzorg weegt echter zwaarder.

Om te voorkomen dat een permanente woonfunctie ontstaat wordt de omgevingsvergunning gekoppeld aan specifieke woonbehoefte van de initiatiefnemers. Zodra de initiatiefnemers bewoning van het pand om wat voor reden dan ook staken, vervalt de vergunning en wordt het gebouw weer een bijgebouw bij de woning Zwarte Dijk 1.

Het risico op een longontsteking voor bewoners, als gevolg van een geitenhouderij, is groter indien de wind vanuit de geitenhouderij richting de woningen gaat. In Nederland zijn de windrichtingen zuidwest, west en noordwest de meest voorkomende windrichtingen. De geitenhouderijen bevinden zich aan de noord(oost) zijde van het perceel zodat bij de meest voorkomende windrichtingen de wind, gezien vanuit de veehouderijen, van het perceel Zwarte Dijk 1 af gaat. Het risico op een longontsteking voor de bewoners van Zwarte Dijk 1 wordt hierdoor kleiner.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Breda heeft de ambitie om in 2044 CO₂-neutraal te zijn. Zonnewarmte kan een grote bijdrage leveren aan de verwarming van een gebouw. Een goed geïsoleerd en op de zon (dus op het zuiden) georiënteerd raam is netto energieleverend: de warmteopbrengst door zoninstraling is groter dan het warmteverlies. De uitbreiding van het gebouw vindt zich aan de zuidzijde plaats, waardoor het zorg voor een gunstige oriëntatie ten opzichte van de zon. Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen, zodat zonne-energie kan worden opgevangen.

4.13 M.e.r.- beoordeling

Het toevoegen van één woning is geen activiteit als bedoelt in het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

4.14 Bomenkap

Om de uitbreiding aan de zuidzijde van het bijgebouw mogelijk te maken is het noodzakelijk dat 5 bomen worden gekapt. Het gaat om drie zomereiken, één ruwe berk en één gewone esdoorn. Het plangebied is op de gemeentelijke Bomenkaart aangewezen als 'Groengebied'. Hiervoor geldt een vergunningplicht voor houtopstanden. De kapvergunning is inmiddels ingediend. Er is een boombeoordeling uitgevoerd. De bomen zijn visueel beoordeeld op conditie, mechanische gebreken en toekomstverwachting (zie rapport boombeoordeling). Doordat de bomen dicht op elkaar staan hebben alle bomen een éézijdige kroon ontwikkeld. De afzonderlijke beeldkwaliteit per boom is matig. Vervolgens is er een herplantplan opgesteld. Hierbij is gezocht naar een meerwaarde voor de herplant ten opzichte van de bestaande bomen. Er is gekozen voor inheemse boomsoorten die passen binnen het gebied en, naast voordelen voor insecten en zoogdieren, tevens eetbare vruchten geven. Ter vergroting van de natuurwaarde zal onder de boomgroep van vier bomen op locatie 1, inheemse onderbeplanting worden aangeplant. Door de verschillende bloeitijden zal dit bijdragen aan de biodiversiteit. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de kapvergunning is de noodzaak van de ontwikkeling onderbouwd en er is een alternatievenafweging uitgevoerd. De boombeoordeling, het herplantplan en de bijbehorende visualisatie en de onderbouwing van de kapvergunning zijn als bijlagen bij de vergunning ingediend.

In de quickscan ecologie is geconcludeerd dat de bomen in het projectgebied vallen onder de bebouwde kom houtopstanden en daarom zijn vrijgesteld van de meld- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is geen bouwplan is als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente hanteert in dit geval geen plankostenscan en er wordt geen bijdrage ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen gevraagd. De kosten worden in dit geval via de leges verhaald. Omdat ook geen borging van woningcategorie aan de orde is, is het opstellen van een AOK niet nodig.

De kans op planschade is nihil. Een overeenkomst voor het verhalen van planschade is niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). De vergunning doorloopt de reguliere procedure. Belanghebbenden kunnen bezwaar indienen tegen de vergunning.

Ten behoeve van voorliggend plan heeft afstemming plaatsgevonden met de van belang zijnde omwonenden.

Participatieplan

1. Participatieniveau

Het plan betreft de verbouw van een bijgebouw tot woning dat grotendeels aan het zicht van de omgeving is onttrokken door opgaand groen. De effecten van het plan voor de omgeving zijn zeer beperkt. Vanwege de beperkte omvang en aard van het initiatief wordt geen bezwaar vanuit de buurt verwacht. Wat betreft het participatieniveau is dan ook gekozen voor niveau 1: Raadplegen. Namens de initiatiefnemer wordt een gesprek gevoerd met de belanghebbende. Er wordt aan de belanghebbende gevraagd naar zijn mening, ervaring en ideeën over een initiatief.

2. Belanghebbende

Voor het bepalen van de belanghebbenden geldt dat is gekozen voor een invloedsgebied van 100 meter. Het perceel ligt redelijk vrij en op korte afstand van het perceel Zwarte Dijk 1 zijn geen burens aanwezig. Alleen de overbuurman (woonachtig op Zwarte Dijk 2) ligt in dit invloedsgebied en wordt gezien als belanghebbende partij.

Om participatie mogelijk te maken is ervoor gekozen om telefonisch contact op te nemen met de desbetreffende persoon voor het voeren van een omgevingsdialoog. De overbuurman wordt in een vroeg stadium ingelicht door de initiatiefnemer over plannen. In een later stadium wordt nogmaals contact opgenomen met de buurman om te kijken of zijn mening ten opzichte van het initiatief is veranderd en welke eventuele wijzigingen zich hebben voorgedaan.

Er wordt een samenvatting gemaakt van het telefonische contact met de belanghebbende, waarbij wordt geluisterd naar zijn inbreng. Eventueel wordt in samenspraak gekeken naar een passende oplossing.

3. Uitvoeren participatie

Om de omwonende te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het initiatief is in december contact opgenomen met de belanghebbende. Op 17 december heeft er telefonische contact plaatsgevonden. Hierbij is als eerste gevraagd of hij op de hoogte was van het initiatief. Belanghebbende gaf aan wel iets te hebben vernomen, maar niet precies wist wat er nou ging gebeuren. Nadat het initiatief is toegelicht geeft belanghebbende aan geen bezwaar tegen te hebben en ook niet verwacht dat hij hier enig overlast van ondervindt. Hij heeft geen opmerkingen op het plan en wil verder niks inbrengen.

Conclusie

De omgeving is positief ten opzichte van de plannen voor de uitbreiding en in gebruik name van het bijgebouw als woning. Er wordt geen hinder of overlast vanuit de buurt verwacht door het initiatief.

| A G E L | ruimte
a d v i s e u r s | infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren