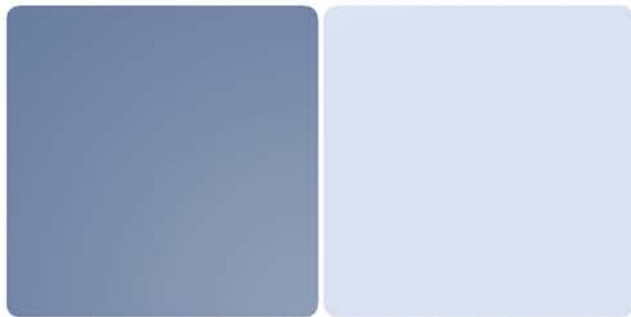


DHONDT



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WERFSTRAAT 43, BREDA



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
“WERFSTRAAT 43 BREDA”**

GEMEENTE BREDA

Opdrachtgever:	Surplus
Werknummer:	S/13.009.00
Datum:	19 maart 2013

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging van plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Planvorm afwijkingsbesluit	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSANALYSE	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	PLANMOTIVERING	12
4.1	Planbeschrijving	12
4.2	Planmotivering	12
5	MILIEU EN LANDSCHAP	13
5.1	Geluid	13
5.2	Luchtkwaliteit	13
5.3	Externe veiligheid	14
5.4	Bedrijven en milieuzonering	14
5.5	Watertoets	15
5.6	Flora- en faunatoets	15
5.7	Archeologisch onderzoek	15
6	UITVOERBAARHEID	16
7	COMMUNICATIEPROCEDURE	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het pand Werfstraat 43 in Breda is in 1921 gebouwd als woning en tot 2003 ook in gebruik geweest als woning.



Figuur 1 Woning aan de Werfstraat 43 Breda (rechtse pand)

Op 11 november 2003 is een vrijstelling verleend van het toen geldende bestemmingsplan "Breda-Zuid" voor een functiewijziging om van de woning een kantoor (behorende bij het naastgelegen verzorgingshuis "Huize de Werve) te maken.

Deze bestemming is in het nu geldende bestemmingsplan "Ginneken" overgenomen door het pand op te nemen in de bestemming "Maatschappelijk".

De eigenaar van het pand wil echter weer een woonbestemming op het pand laten vestigen en heeft hiertoe een principeverzoek bij de gemeente Breda ingediend. Op 24 januari 2013 heeft de gemeente in principe ingestemd met dit verzoek.

1.2 Ligging van plangebied



Figuur 2 planlocatie

Het pand is gelegen aan de Werfstraat 43 in Breda. De Werfstraat vormt een verbindingsweg tussen de Duivelsbruglaan en Cartier van Disselstraat.

De locatie grenst aan het perceel van verzorgingshuis “Huize de Werve” dat is gevestigd op de hoek van de Cartier van Disselstraat en de Werfstraat.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Ginneken”. Dit bestemmingsplan is op 15 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ter plaatse geldt de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, evenals wonen op de verdiepingen, groen, nutsvoorzieningen, parkeren en water.

1.4 Planvorm afwijkingsbesluit

In de principe-uitspraak van 24 januari 2013 is aangegeven dat er geen bezwaar bestaat om mee te werken aan het terugbrengen van de woonbestemming.

Tevens is aangegeven dat geopteerd wordt voor een afwijkingsbesluit in de zin van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een afwijkingsbesluit (een besluit om voor dit project af te wijken van het geldende bestemmingsplan) maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt tevens gezien als een verzoek om een afwijkingsbesluit. Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd waarin wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling haalbaar is.

Onderhavig stuk is de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding op het plan en in hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse gegeven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het toekomstig beleid door middel van een planbeschrijving en –motivering. In hoofdstuk 5 komen de aspecten met betrekking tot het milieu aan bod. In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan de orde.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie Werfstraat 43 ligt in Breda-Zuid/ Ginneken. Kort gezegd is de wijk gelegen tussen de Ulvenhoutselaan/ Allerheiligenweg/ Fatimastraat, de rivier de Mark en de Johan Willem Frislaan.

Ginneken is een voormalig dorp dat na de slechting van de vestingwerken van Breda geleidelijk is geannexeerd en opgenomen in stedelijk gebied. Het voormalige dorp vormt de overgang tussen stad en onbebouwde natuurgebieden in het zuiden. Het deels behouden dorpskarakter en de gunstige ligging aan de Mark en nabij het Mastbos zorgen voor een aangenaam leefklimaat.

Verder is Ginneken een woonwijk met overwegend vooroorlogse woningbouw hetgeen in de directe omgeving van de planlocatie overigens goed waarneembaar is.

De Werfstraat is een echte woonstraat. Aan de westzijde zijn de rijwoningen zonder voortuinen direct aan de straat gebouwd. De woningen aan de overzijde kennen terugliggende voorgevelrooilijnen waardoor aan de straatzijde een dichte groene buffer is ontstaan. Halverwege de Werfstraat vertakt de straat zich in een (doodlopend) hofje. Aan het hofje, dat overigens ook Werfstraat heet, is nog een tiental woningen gelegen.

De Werfstraat mondt uit in de Cartier van Disselstraat en de Duivelsbruglaan. Beiden worden gekenmerkt door statige woningbouw met allure. De noordelijke punt van het Mastbos grenst aan de Duivelsbruglaan. Vanuit de Werfstraat kan men direct de natuur in lopen hetgeen de omgeving extra aantrekkingskracht geeft.

2.2 Functionele structuur

De Werfstraat is een woonstraat en ingericht als 30km zone. Ook de straten in de directe omgeving van de planlocatie zijn vooral woonstraten, maar kennen ook op beperkte schaal functiemenging.

Zo is er in de Cartier van Disselstraat een dierenkliniek gevestigd en is aan de Duivelsbruglaan onder andere een advocatenkantoor en psychotherapiepraktijk gevestigd. Het verzorgingshuis Huize de Werve is direct om de hoek van de planlocatie gelegen.



Figuur 3 Huize de Werve – Cartier van Disselstraat

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse mogelijkheden voor recreatie aanwezig. Het noordelijke deel van het Mastbos grenst aan de bebouwing van de Duivelsbruglaan. Daarnaast ligt het stroomgebied van de Mark in de directe omgeving en is ook Kasteel Bouvigne op fietsafstand vanuit de Werfstraat bereikbaar.

Ter ondersteuning aan de woonfunctie zijn in de wijk Ginneken op lokaal niveau andere functies gesitueerd. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. De detailhandel is aan het Valkeniersplein geconcentreerd. Op het plein is een grote supermarkt en ook een relatief groot aantal kleinschalige winkels. Verder zijn er verspreid over de wijk kleine aan-huis-gebonden winkels, bijvoorbeeld in de Prins Hendrikstraat, wat voor een levendigheid en buurtgevoel zorgt. Op korte afstand van de planlocatie zijn aan de Ginnekenmarkt verschillende cafés/ restaurants gevestigd.

Op een wat grotere afstand van de planlocatie (Ploegstraat/ Gaffelstraat/ Kerkhofweg en de Fatimastraat) vindt kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid plaats. Verder kent de wijk twee basisscholen, twee kerken, een gemeenschapshuis en een verzorgingshuis.

De directe omgeving van het plangebied kent weinig kantoren, deze bevinden zich vooral aan de Baronielaan, Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan. De (huidige) kantoorfunctie van het pand Werfstraat 43 vormt dan ook een uitzondering.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Het plangebied is geheel gelegen in het stedelijk concentratiegebied. Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke locaties de voorkeur hebben. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

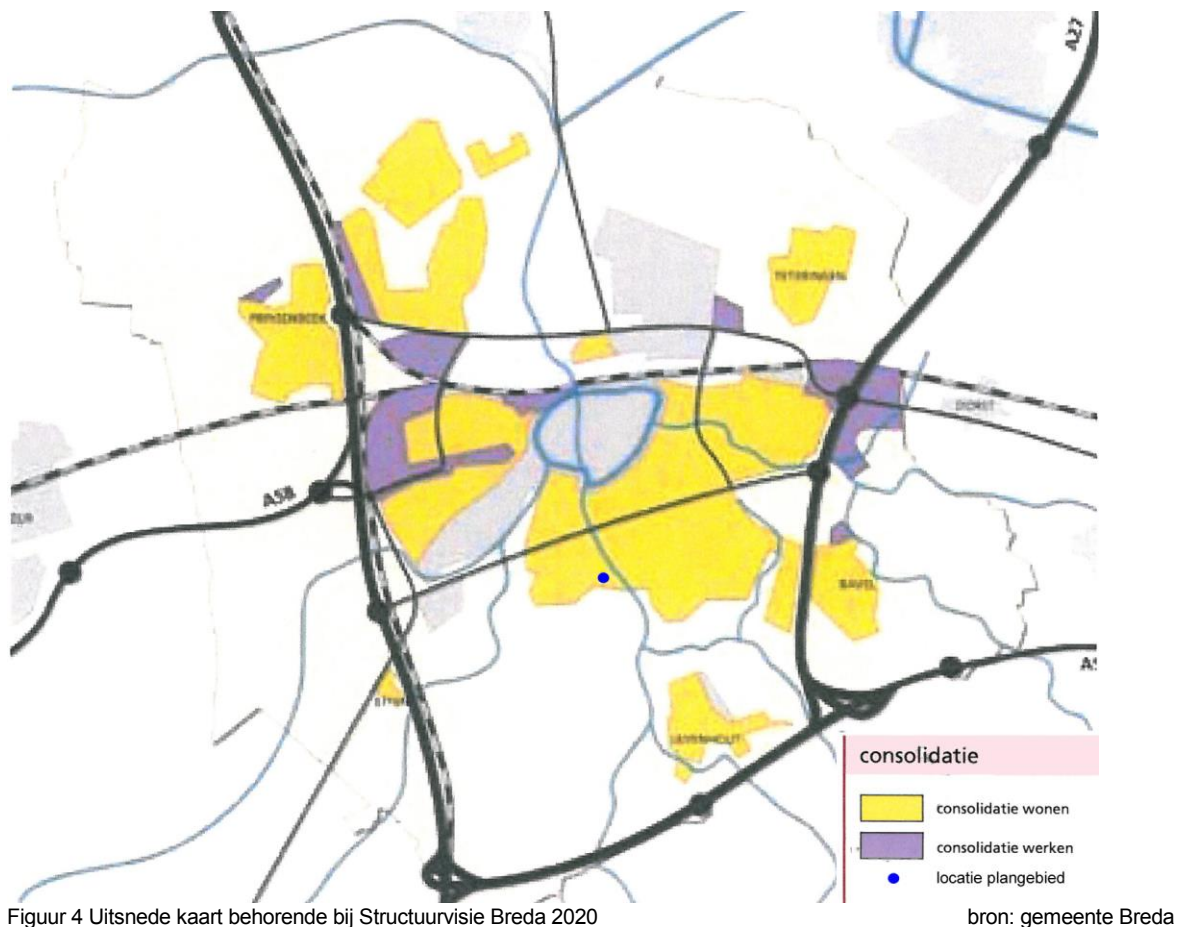
- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

Het plangebied is gelegen binnen “bestaand stedelijk gebied stedelijk concentratiegebied” van de Verordening ruimte. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Breda 2020: stad in evenwicht”

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.



De wijk Ginneken is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheren van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk. In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld voor intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Stedelijke programmering 2020 “Koers gezet”

Op 16 december 2010 is door de gemeenteraad van Breda het document Stedelijke programmering 2020 “Koers gezet” vastgesteld. Met deze programmering wil de gemeente Breda het beleid zoals dat is vastgelegd in de “Breda 2020: stad in evenwicht” gedeeltelijk herijken. In deze visie was een groeiscenario voorzien van de bevolking van Breda. De ruimtelijke opgave is vervolgens afgestemd op dit scenario. In 2010 is als gevolg van diverse ontwikkelingen geconstateerd dat dit scenario en programmadoel in een andere context geplaatst dient te worden.

Allereerst wordt de verwachte bevolkingsgroei wordt waarschijnlijk pas in 2030 worden bereikt in plaats van in 2020. Dit heeft gevolgen voor het tempo van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is gebleken dat er meer bouwprojecten worden opgestart dan dat er feitelijk programma-tisch behoefte aan is. Tot slot is geconstateerd dat de beleidsmatige driedeling in transformatiegebieden, herstructureringsgebieden en consolidatiegebieden te weinig sturend is. Concluderend kan worden gesteld dat er in Breda een overprogrammering van woningen is. Daarnaast is er een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen; er is een te groot aandeel appartementen.

Het omzetten van de bestemming van het pand Werfstraat 43 van “Maatschappelijk” naar “Wonen” is geen nieuwe ontwikkeling: een situatie die reeds tientallen jaren bestond wordt hersteld. Gesteld kan worden dat het initiatief niet leidt tot ruimtelijke veranderingen of verdichting en geen veranderingen aanbrengt in het aanzicht van de Werfstraat. Ook gaat de bestemmingswijziging niet ten koste van groen of parkeerplaatsen. De bestemmingswijziging past dan ook binnen de structuurvisie en de stedelijke programmering van de gemeente.

Nota van Uitgangspunten Ginneken

In juni 2009 heeft het college een nota van uitgangspunten voor de wijk Ginneken vastgesteld. In de nota is worden uitgangspunten voor het bestemmingsplan Ginneken gegeven en is een uitvoeringsprogramma opgenomen met zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden (zoals bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare ruimte).

Uitgangspunt is dat het karakter van Ginneken wordt behouden en behoed voor verdere aantasting door zorgvuldige overwegingen bij nieuwe ontwikkelingen. De echt belangrijke architectuur en stedenbouw wordt beschermd door een monumentenstatus, voor het overige moet gezorgd worden voor een passende oplossing, die echter niet mag leiden tot volledige stilstand in Ginneken. Geen kaasstolp over Ginneken dus, maar behoud door ontwikkeling.

Het omzetten van de bestemming van het pand Werfstraat 43 van “Maatschappelijk” naar “Wonen” past prima binnen de Nota van Uitgangspunten. Het pand is gebouwd als woning en tot 2003 altijd als woning in gebruik geweest. Daarnaast heeft het pand (nog steeds) de uitstraling van een woonhuis. Het pand blijft in de huidige staat waardoor het plan niet leidt tot ruimtelijke veranderingen.

4 PLANMOTIVERING

Doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor het omzetten van de bestemming van het pand Werfstraat 43 in Breda. In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven en getoetst aan de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

4.1 Planbeschrijving

Het onderhavige plan behelst het omzetten van de bestemming “Maatschappelijk” naar een bestemming “Wonen” voor het perceel Werfstraat 43. Op de planlocatie staat een woning die in 1921 is gebouwd als woning en ook tot 2003 ook altijd een woonbestemming heeft gehad. In 2003 is een vrijstelling verleend om ter plaatse een kantoor te vestigen. Het huidige gebruik is verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan “Ginneken” door ter plaatse de bestemming “Maatschappelijk” op te nemen. De eigenaar heeft nu de wens de woonbestemming weer terug te brengen.

4.2 Planmotivering

Het pand Werfstraat 43 is gebouwd als woning en zo ook tot 2003 in gebruik geweest. Het terugbrengen van de woonbestemming veroorzaakt geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat. Sterker nog het is juist gewenst om ter plaatse weer een woonbestemming te realiseren. Het pand heeft namelijk de uitstraling van een woning en vormt hiermee de laatste woning in de rijwoningen in de Werfstraat, die voor het overgrote deel bestaat uit woningen.

Stedenbouwkundig gezien verandert er niets aan de situatie, het pand blijft namelijk volledig in tact. Zoals voorheen wordt de parkeerbehoefte opgevangen in het openbaar gebied.

5 MILIEU EN LANDSCHAP

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

1. Geluid
2. Luchtkwaliteit
3. Externe veiligheid
4. Bedrijven en milieuzonering
5. Watertoets
6. Flora- en faunatoets
7. Archeologisch onderzoek

Op deze zeven aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 48 dB en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidsbelasting te verlagen, dient een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het omzetten van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming dient te worden beschouwd als het oprichten van een nieuwe woning. Binnen het plangebied wordt derhalve de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. De Werfstraat is een 30km weg en een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30km weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ten aanzien van geluidhinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In de Regeling NIBM is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

In het plan wordt voor één woning de woonbestemming teruggebracht. Dit betekent dat de aanpassing derhalve niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5.3 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan externe veiligheidseisen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen. Wellicht vindt er over de gemeentelijke wegen in de nabijheid in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten aanzien van externe veiligheid voldoet het plan aan de vigerende normstelling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Door het omzetten van de bestemming "Maatschappelijk" naar de bestemming "Wonen" neemt de gevoeligheid van het gebied voor mogelijke milieuhinder niet toe. De Werfstraat is een woonstraat en het pand Werfstraat 43 heeft altijd een woonbestemming gehad. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen in bebouwing of verharding plaats. Het betreft enkel een functiewijziging.

Er zijn derhalve geen wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora- en faunatoets

Door de bestemmingswijziging vindt geen verandering in bebouwing plaats. Het bestaande pand inclusief achterliggend perceel blijft volledig gehandhaafd. Het perceel is op dit moment deels verhard en deels onverhard. Hieraan vindt in principe geen verandering plaats. Op dit moment is er geen erfafscheiding tussen het perceel van de woning en van Huize de Werve. Deze wordt wellicht wel aangebracht.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Archeologisch onderzoek

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de Beleidsadvieskaart van de gemeente Breda staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

De planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Omdat in het plangebied echter enkel een bestemmingswijziging plaatsvindt en geen bouwwerkzaamheden, vinden er geen bodemverstoringen plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is te zien dat de omgeving van de Werfstraat valt binnen de regio "Baronie" en binnen het stedenbouwkundige gebied "Oude dorpskern en woonwijk Ginneken".

Zoals reeds vermeld vinden er geen stedenbouwkundige veranderingen plaats omdat het pand blijft namelijk volledig in tact. De kwaliteiten van de oude dorpskern Ginneken worden derhalve niet aangetast.

6 UITVOERBAARHEID

Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken kan gesteld worden dat het plan zowel beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijk-, functioneel- en milieutechnisch oogpunt, verantwoord is.

Met het terugbrengen van de woonbestemming op het pand Werfstraat 43 wordt de oorspronkelijke bestemming hersteld. Het pand heeft nog immer de uitstraling van een woning en vormt door het terugbrengen van de bestemming de laatste woning in de rijwoningen in de Werfstraat. Het terugbrengen van de woonbestemming veroorzaakt geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat.

Met het terugbrengen van de woonbestemming zijn voor de initiatiefnemer geen (bouw)kosten gemoeid. Het pand heeft nog steeds de uitstraling van een woning en ook aan de binnenkant is met minimale aanpassing de woonfunctie weer te herstellen. Verder is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten op basis waarvan eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er kan derhalve gesteld worden dat het plan ook financieel haalbaar is.

7 COMMUNICATIEPROCEDURE

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

De ontwerpomgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college een definitief besluit over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze opnieuw voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank in Breda en later eventueel in hoger beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.