

Ruimtelijke onderbouwing Heiackerdreef te Teteringen

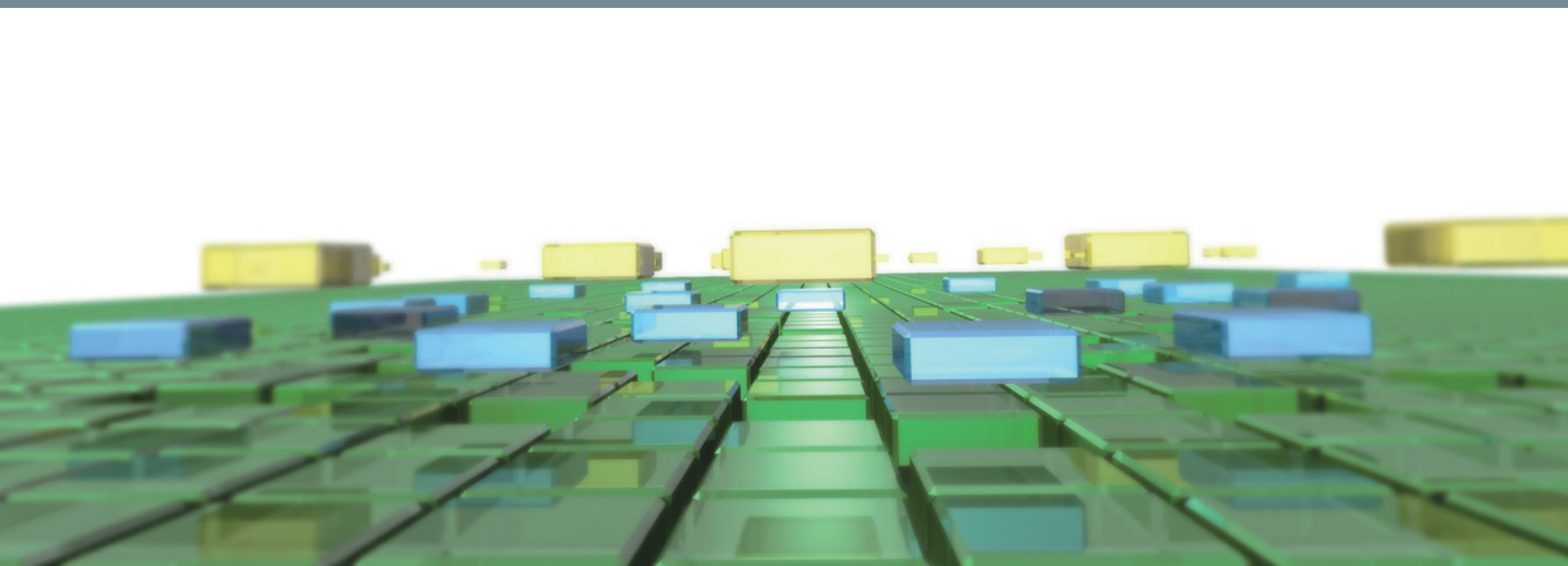
Gemeente Breda



Gemeente Breda

Bijlage 2 bij besluit
2015/1273-V1

V&V



Ruimtelijke onderbouwing Heiackerdreef te Teteringen

Gemeente Breda

Rapportnummer: 211x07263.084151_1

Datum: 6 oktober 2015

Contactpersoon opdrachtgever: BPD Ontwikkeling B.V., dhr. Jeroen Pijnenburg

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Niels van Benthem

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing van projectgebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	8
1.5 Leeswijzer	9
2. GEBIEDSANALYSE	11
2.1 Ruimtelijke structuur	11
2.2 Functionele structuur	11
3. RUIMTELIJK BELEID	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)	14
3.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	15
3.2.4 Doorwerking rijksbeleid voor projectgebied	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014	15
3.3.2 Verordening ruimte 2014	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Breda 2030 – Keuzes maken in een dynamische tijd	20
3.4.2 Woonvisie Breda – wonen in een dynamische tijd	21
4. PLANBESCHRIJVING	23
4.1 Woningbouwontwikkeling	23
4.2 Duurzaamheid	25
4.3 Verkeer & parkeren	26
4.3.1 Verkeer	26
4.3.2 Parkeren	26

5. MILIEU EN LANDSCHAP	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
5.3 Geluid	28
5.3.1 Kader	28
5.3.2 Beoordeling	28
5.4 Luchtkwaliteit	29
5.4.1 Kader	29
5.4.2 Beoordeling	29
5.4.3 Conclusie	30
5.5 Externe veiligheid	30
5.5.1 Kader	30
5.5.2 Beoordeling	31
5.5.3 Conclusie	32
5.6 Bodem	33
5.6.1 Kader	33
5.6.2 Beoordeling	33
5.6.3 Conclusie	33
5.7 Water	33
5.7.1 Beleidskader	33
5.7.2 Beoordeling	34
5.7.3 Conclusie	35
5.8 Flora en fauna	35
5.8.1 Kader	35
5.8.2 Beoordeling	36
5.8.3 Conclusie	37
5.9 Cultureel erfgoed	37
5.9.1 Kader	37
5.9.2 Beoordeling	37
5.9.3 Conclusie	37
5.10 Bedrijven en milieuzonering	38
5.10.1 Kader	38
5.10.2 Beoordeling	38
5.10.3 Conclusie	39
5.11 Kabels en leidingen	39
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Inleiding	41
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	41
6.3 Financiële haalbaarheid	42

7. COMMUNICATIE PROCEDURE	43
7.1 Inleiding	43
7.2 Procedure	43
7.2.1 Terinzagelegging	43
7.2.2 Beroep / hoger beroep	43

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2: PvE archeologie gemeente Breda
- Bijlage 3: Selectiebesluit archeologie gemeente Breda
- Bijlage 4: Memo Stedenbouwkundige van de gemeente Breda
- Bijlage 5: Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

BPD Ontwikkeling B.V. wil de woonwijk Haenen Noord stedenbouwkundig afronden door een deel van de bouwstrook direct ten zuiden van de Heiackerdreef in Teteringen te ontwikkelen met in totaal 5 woningen. Voor het gebied 'Om de Haenen' (waar de woningbouwontwikkeling aan de Heiackerdreef onderdeel van is) is in 2006 het bestemmingsplan 'Om de Haenen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte in het gebied tussen Heiackerdreef en Oude Hanenstraatje de bouw van minimaal 21 en maximaal 24 vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk.

In 2013 is het bestemmingsplan 'Om de Haenen' opgenomen in een herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Teteringen. Op basis van dit bestemmingsplan mag het aantal bouwpercelen niet worden vermeerderd. Er zijn inmiddels in het gebied tussen Heiackerdreef en Oude Hanenstraatje 10 woningen gerealiseerd/vergund die worden aangemerkt als 'bestaand bouwperceel'. Voor de strook ten zuiden van de Heiackerdreef waar de woningen nog niet gerealiseerd zijn is specifiek in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Teteringen een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Het aangeduide aantal betreft 8 woningen waardoor er inclusief de reeds bestaande woningen (bouwpercelen) in totaal 18 woningen kunnen worden/ zijn gerealiseerd in plaats van maximaal 24.

Inmiddels is binnen het gebied waar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt, een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van 5 woningen. Dit betekent dat de bouw van nog eens 5 woningen, de woningbouwaantallen waarin deze onderbouwing voorziet, niet geheel in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan. Daarnaast is het voorgenomen bouwplan op enkele andere ondergeschikte onderdelen niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan (o.a. bouwdiepte halfvrijstaande woning).

Voor de bouw van de vrijstaande woning en de twee halfvrijstaande woningen binnen deze bouwstrook, wordt op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing van projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Heiackerdreef in het noorden van de kern Teteringen. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de nieuwe woonwijk Haenen Noord. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door de Heiackerdreef, aan de westzijde door een nog niet tot ontwikkeling gebracht bouwperceel, aan de zuidzijde door de woonpercelen van enkele recent gerealiseerde woningen aan de Bramentuin en aan de oostzijde door het woonperceel aan de Oosterhoutseweg 112. Kadastraal zijn de gronden die gerekend worden tot het projectgebied bekend als gemeente Teteringen, sectie B, nummers 4004 (gedeeltelijk) en 4010 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1.1: Luchtfoto Teteringen en directe omgeving projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de kern Teteringen weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het projectgebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het projectgebied is aangegeven op de geometrische plaatsbepaling behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

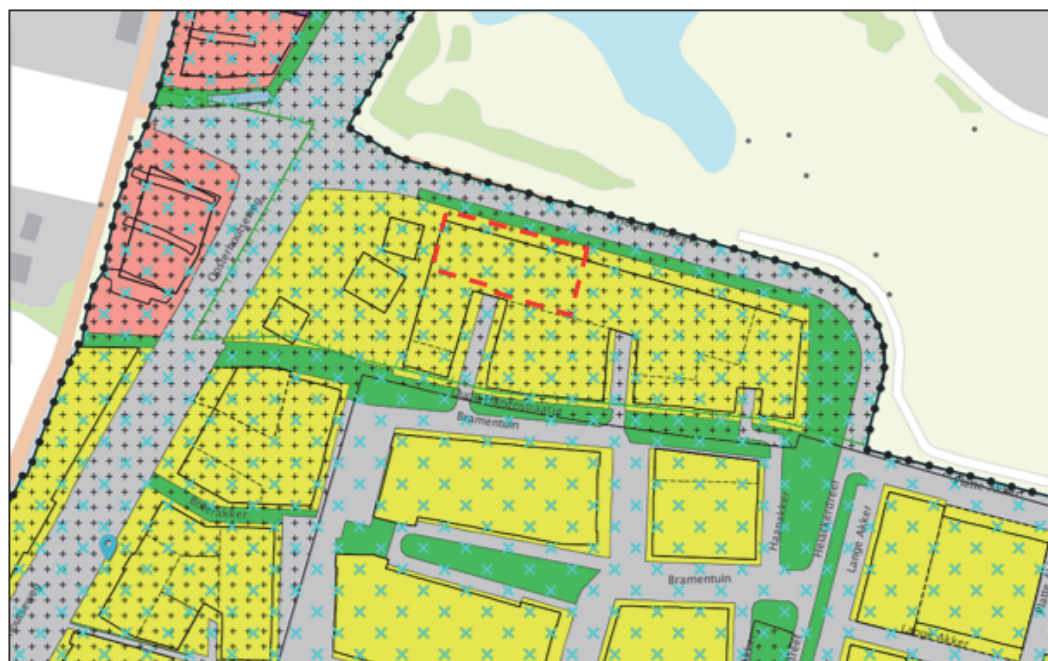
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Teteringen'. Dit bestemmingsplan is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Breda vastgesteld en is als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op 3 september 2014 onherroepelijk geworden. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden in het projectgebied de bestemming 'Wonen'. Naast deze bestemming zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven dat op de bij BPD Ontwikkeling B.V. maximaal 8 woningen mogen worden toegevoegd.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bestemd voor het wonen, groen, water, speelvoorzieningen en parkeren. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Bij grond- en/of bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 centimeter en met een groter oppervlak dan 100 m² dient in principe archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt weergegeven in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Teteringen' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Qua functie is het project, het betreft hier immers een woningbouwontwikkeling, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Qua goothoogte zijn de woningen waarin de omgevingsvergunningaanvraag voorziet ook in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Onder andere op de volgende onderdelen wijkt het concrete bouwplan af van het geldend bestemmingsplan:

- Qua woningbouwaantallen wordt afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Voor in totaal 5 woningen in de bouwstrook waar de aanduiding 'maximum aantal woonheden' geldt is inmiddels een omgevingsvergunning verleend, het geldend bestemmingsplan staat maximaal 8 woningen toe. Dit project voorziet in totaal in 5 woningen, qua woningbouwaantallen betekent dit vijf extra woningen ten opzichte van hetgeen op basis van het geldend bestemmingsplan in de betreffende bouwstrook is toegestaan;

- De gevels van de woningen verspringen qua situering enigszins van elkaar waardoor 3 van de 5 gebouwen (woningen) de voorste bouwvlakgrens overschrijden (deze verspringing is op verzoek van de gemeentelijk stedenbouwkundige aangebracht in het bouwplan);
- De bouwdiepte van de halfvrijstaande woningen bedraagt circa 12,6 meter terwijl het bestemmingsplan een maximale bouwdiepte van 12 meter toestaat;
- De nokhoogte van de halfvrijstaande woningen is circa 11,77 meter terwijl het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter toestaat.

Teneinde het gewenste bouwplan te kunnen realiseren wordt middels een omgevingsvergunning (art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo) afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De Wabo maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, toch te verlenen. Hiertoe kan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder 3, sub a Wabo voor een concreet project, in dit geval de woningbouwontwikkeling van 5 woningen, worden afgeweken van het geldend bestemmingsplan.

Op 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad het “Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist” (besluit avvgb) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad niet vereist is. Het besluit is op 3 juli 2014 in werking getreden.

Eén van de categorieën van gevallen in stedelijk gebied waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is betreft: *“Het realiseren van maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;”*

Het bouwplan past qua woningbouwaantallen binnen de betreffende categorie, de bouwhoogte van de woningen bedraagt echter meer dan 10 meter waardoor in dit geval een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het geldend bestemmingsplan ter plaatse een bouwhoogte van maximaal 11 meter toestaat.

Het onderhavige initiatief betreft het mogelijk maken van de vrijstaande woning en de twee halfvrijstaande woningen en valt derhalve niet binnen deze categorie. Een verklaring van geen bedenkingen is dus wel noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 4 komt de planmotivering aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit. Tot slot is hoofdstuk 7 'Communicatie procedure' gereserveerd voor een beschrijving van de procedure.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het projectgebied is gelegen in het dorp Teteringen. Van oorsprong is het dorp gelegen op de grens van de droge gronden aan de oostzijde en de nattere gronden van de Lage Vucht polder. Het dorp is in de 12^e eeuw ontstaan op een kruispunt van twee historische wegen, te weten Hoeveneind en Zwarte Dijk-Groenstraat. De kruising van deze wegen vormt nu het historische 'dorpshart' met de kerk, begraafplaats, enkele winkels en horecavestingen aan het Willem Alexanderplein.

Geheel los van de bestaande dorpsstructuur is in 1813 de Oosterhoutseweg aangelegd. Door de grote verkeersintensiteit en het profiel is de Oosterhoutseweg in de loop der tijd belangrijker voor de structuur geworden dan de historische route van de Hoolstraat.

Na de aanleg van de Oosterhoutseweg is de ruimte tussen de Oosterhoutseweg en het lint Hoolstraat - Hoeveneind ingevuld met bebouwing. De rest van de huidige bebouwde kom van Teteringen is ingevuld in de jaren na 1960, met achtereenvolgens de wijken Noord, Gouwen, Kerkeind, landhuizengebied Valkenstraat en meest recent de woonwijk Haenen.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de meest recente woningbouwuitbreiding van Teteringen, de woonwijk Haenen Noord (onderdeel van de wijk Haenen). Dit betreft een nieuwe, relatief kleinschalige woonbuurt aan de noordelijke rand van Teteringen. Met de ontwikkeling van deze wijk is een nieuwe dorpsrand aan de noordoostzijde van Teteringen ontstaan. Onderdeel van De Haenen is de nieuwe ontsluitingsweg de Heiackerdreef, aangelegd vanaf de Oosterhoutseweg. De Heiackerdreef vormt de noordelijke grens van de woonwijk en tevens de noordelijke grens van het projectgebied.

Het projectgebied zelf ligt momenteel braak, de direct omliggende gronden zijn recent ontwikkeld met woningbouw of worden op korte termijn tot realisatie gebracht.

2.2 Functionele structuur

De woonfunctie is in het gehele dorp Teteringen de belangrijkste en meest voorkomende functie. Het dorp is te karakteriseren als een forensendorp. Voorzieningen die het basisniveau overstijgen, zoals voorgezet onderwijs, winkelcentra, werkgelegenheid, zijn nauwelijks aanwezig. De oriëntatie op Breda en Oosterhout is daardoor nog groot.

De functionele structuur ten oosten en zuiden wordt hoofdzakelijk gevormd door woningen en de daartussen gelegen woonstraten. Aan de noordzijde bevindt zich de golfbaan De Haenen met daarachter het terrein van verzorgingstehuis Zuiderhout. Ten westen van het projectgebied bevinden zich, naast de woonfunctie direct grenzend aan het project-

gebied, andere functies als detailhandel en bedrijvigheid. Deze functies komen met name voor aan de andere zijde van de Oosterhoutseweg, op een afstand van meer dan 90 meter van het projectgebied.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

3.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

3.2.4 Doorwerking rijksbeleid voor projectgebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt wordt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Voor wat betreft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt opgemerkt dat alvorens de ladder te doorlopen eerst de vraag beantwoordt dient te worden of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In diverse uitspraken van de Raad van State met betrekking tot woningbouw is ingegaan op de vraag of bij de betreffende woningbouwontwikkeling sprake was van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Zo heeft de Raad van State bij een woningbouwontwikkeling:

- van 8 woningen (uitspraak van 24 december 2014, 201405237/1/R2)); en
- van 9 woningen (uitspraak van 8 april 2015, 201401119/1/R1);

geoordeeld dat hierbij geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) niet van toepassing is.

Gelet op deze uitspraken (en andere soortgelijke uitspraken) wordt de ontwikkeling waarin de omgevingsvergunningaanvraag voorziet, de bouw van maximaal 5 woningen, niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet van toepassing op dit project.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een

doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geledingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

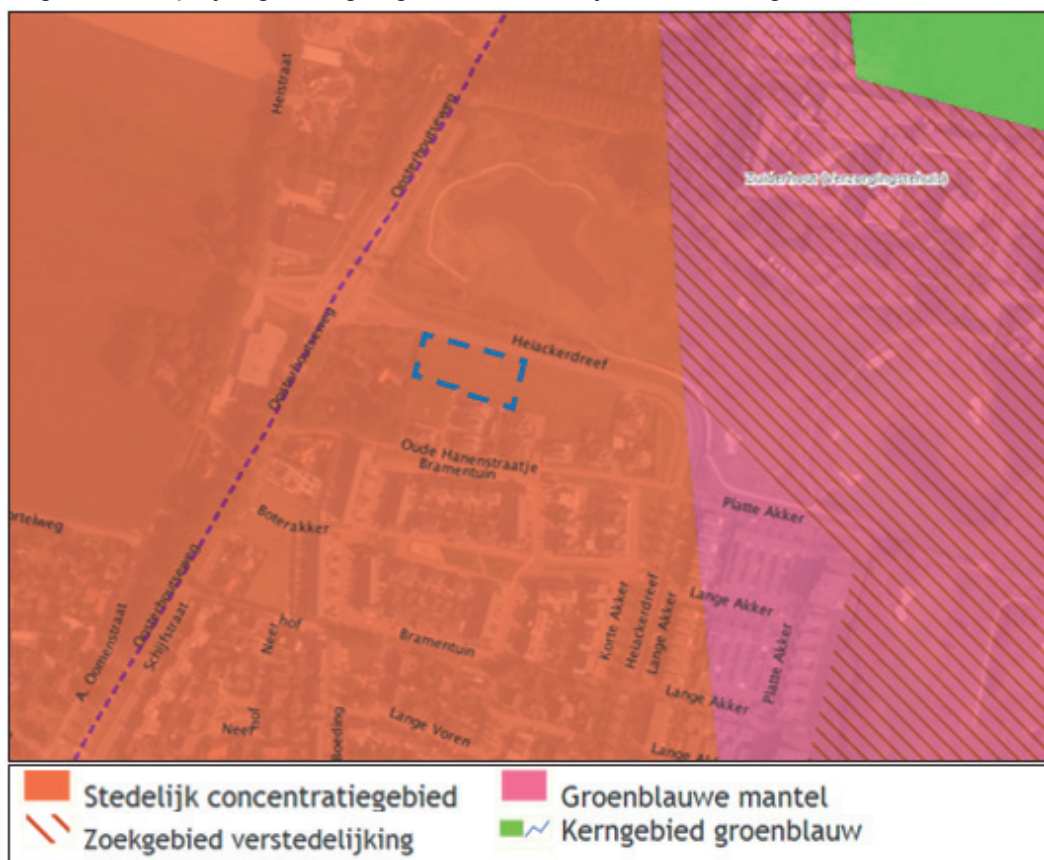
In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 is het projectgebied gelegen in het stedelijk concentratiegebied.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurkaart structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte

voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking projectgebied

Het onderhavige plan wordt, conform de structuurvisie, gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De gronden kunnen immers al benut worden voor woningbouw, uitsluitend voor wat betreft de woningbouwaantallen en de bouwvlakgrens wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Doordat de gronden al benut kunnen worden voor woningbouw voldoet het plan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, er hoeft immers geen nieuw stedelijk gebied te worden aangewend. Het bestaand stedelijk gebied wordt met de woningbouwontwikkeling efficiënter gebruikt door enkele extra woningen ter plaatse toe te staan.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de artikelen die van belang zijn voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

16.1 Grondwaterbeschermingsgebied

In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' bevat de toelichting bij een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' een verantwoording waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven.

Doorwerking projectgebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieu en landschap. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het projectgebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden de voorgestane ontwikkeling geheel binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Er is sprake van het toestaan van enkele extra woningen op gronden die op basis van het geldend bestemmingsplan al benut kunnen worden voor woningbouw.

Voor wat betreft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2, hieruit blijkt dat de ladder in dit geval niet van toepassing is. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling zich bevindt binnen de zone die is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Daardoor wordt voldaan aan artikel 4.2 van de Verordening.

Wat betreft de ligging van het projectgebied wordt opgemerkt dat de functie van de gronden niet wijzigt. De gronden zijn op basis van het geldend bestemmingsplan al bestemd voor de functie 'wonen'. Voorliggende onderbouwing wijzigt hierin niets, uitsluitend voor wat betreft de verkaveling en de aantallen woningen is sprake van een wijziging. Een dergelijke wijziging levert echter geen risico's op voor de kwaliteit van het grondwater.

3.4 Gemeentelijk beleid

In het geval van onderhavige plan zijn met name de 'Structuurvisie Breda 2030' en de 'Woonvisie Breda – wonen in een dynamische tijd' van belang.

3.4.1 Structuurvisie Breda 2030 – Keuzes maken in een dynamische tijd

De gemeenteraad heeft op 26 september 2013 de Structuurvisie Breda 2030, Keuzes maken in een dynamische tijd vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie, een beleidsvisie en een uitvoeringsperspectief.

De ruimtelijke visie bestaat uit kernwaarden, een fundament en drie hoofdlijnen voor ontwikkeling. In de visie zijn de voornaamste uitgangspunten verwoord; de kernwaarden. Deze beschrijven de sterke punten van Breda, wat de gemeente wil behouden, versterken of beter benutten. Mede op basis van deze kernwaarden is een fundament voor ontwikkeling geformuleerd: compact, duurzaam en met veel ruimte voor initiatief. Compact wil zeggen dat de ontwikkelingen zich concentreren binnen de huidige stedelijke grenzen, en niet op verdere stedelijke uitbreiding. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu. De gemeente volgt het principe van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf.

Er gelden drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda:

- Knooppunt Breda: gaat er van uit dat we de economische kracht en regionale positie verder benutten en uitbouwen.
- Breda Markstad: gaat er van uit dat we kansen en kwaliteit van het water gebruiken bij ontwikkeling.
- Breda Mozaïek: heeft de diversiteit aan karakteristieken als basis voor gebiedsopgaven.

De drie hoofdlijnen vertegenwoordigen de drie P's, Knooppunt gaat vooral over 'Profit', Markstad over 'Planet' en Mozaïek vooral over 'People'. Evenwichtige aandacht voor alle drie deze drie hoofdlijnen vormt een toekomstbestendige, solide basis voor de ontwikkeling van Breda.

In de beleidsvisie is per beleidsthema uitgewerkt wat deze visie beoogt. De betekenis van de kernwaarden, het fundament en de hoofdlijnen voor ontwikkeling is uitgewerkt. Trends en verwachte ontwikkelingen zijn samengevat en geïnterpreteerd. Toekomstbestendig beleid is geformuleerd voor sterk uiteenlopende thema's, waaronder ook het thema 'wonen'.

Thema 'Wonen'

Op de woningmarkt is het zaak om realistisch te programmeren en vooral te faseren. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus.

Sinds 'Koers Gezet 2020' uit 2010 wordt gewerkt aan de stedelijke (her)programmering, een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. De bestaande concentratie van nieuwbouwplannen in een zeer beperkt aantal woonmilieus en woonsferen (van zuidwest naar noordoost) moet beter verdeeld over de stad worden. Hierbij moet ook aandacht zijn voor woningbouwbehoefte van de wijken en dorpen (bijvoorbeeld de opgave voor starters en senioren in Prinsenbeek, Uilvenhout, Bavel, Effen en Teteringen). Het accent voor het realiseren van nieuwe voorraad tot 2023 ligt onder andere op het afmaken van lopende projecten. Woonwijk de Haenen Noord betreft een dergelijk lopend project.

Het uitvoeringsperspectief biedt een samenhangend zicht op fysieke investeringen tot 2030.

Doorwerking projectgebied

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 5 woningen. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van een lopend woningbouwproject, te weten woonwijk Haenen Noord. De hier eerder geplande woningbouw van minimaal 21 en maximaal 24 woning is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Teteringen' naar beneden bijgesteld. Mede hierdoor is de bouw van in totaal 11 woningen, de 5 woningen waarin deze ruimtelijke onderbouwing voorziet maken hier onderdeel van uit, in de stook langs de Heiackerdreef niet meer in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Qua woningbouwaantallen past de ontwikkeling binnen de woningbouwopgave die de gemeente zichzelf gesteld heeft in de Structuurvisie. De voorgestane ontwikkeling is daarmee passend binnen de Structuurvisie Breda 2030.

3.4.2 Woonvisie Breda – wonen in een dynamische tijd

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 de Woonvisie Breda – wonen in een dynamische tijd – vastgesteld. De gemeente Breda heeft zichzelf tot doel gesteld dat Breda een complete woongemeente is, nu en in de toekomst, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus voor de diverse bewoners. De doelstelling is dat er in Breda voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis is dat voldoet aan de wensen en behoeften. De gemeente wenst dit te behouden en te versterken en doet dit door uitvoering te geven aan drie ambities:

- Zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk;
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. We zetten in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw;
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

Om deze ambities waar te maken werkt de gemeente samen met bewoners en partners op het terrein van wonen. De woonconsument staat centraal. Deze ambities sluiten aan op eerder vastgesteld beleid, maar vooral op de recentelijk vastgestelde Structuurvisie Breda 2030.

Ambitie en doel nieuwbouw

In de concept Regionale Agenda Wonen 2014, die in het RRO van december 2013 vastgesteld zal worden, is voor de tienjaarsperiode 2013–2023 sprake van een programma van 6.535 woningen. Tot 2018 liggen de meeste plannen reeds vast. Na 2018 is er meer ruimte in het woningbouwprogramma.

Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de reële vraag naar woningen vanuit de bewoners die willen verhuizen. Naast de centrumstedelijke ambities van Via Breda zal de gemeente in haar woningbouwprogramma inzetten op de vraag vanuit de bewoners naar kleinschalige en flexibele plannen. In het kader van de stedelijke programmering wordt ingezet op kwalitatieve planaanpassing om daarmee meer aansluiting te krijgen bij de effectieve vraag. Daadwerkelijke realisatie van plannen staat centraal.

De sleutel voor investeringen in nieuwbouw (maar ook bestaande woningen) ligt vooral bij de partijen in de markt: bouwers, beleggers, corporaties en consumenten.

Doorwerking projectgebied

De voorgestane ontwikkeling wordt betreft de bouw van in totaal 5 woningen in een relatief kleinschalige woonwijk. In het projectgebied is op basis van het geldende bestemmingsplan al woningbouw toegestaan. In verband met gewijzigde marktomstandigheden is besloten meer andere typen woning (halfvrijstaande woningen) te realiseren in plaats van uitsluitend vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid om met woningbouwontwikkelingen aan te sluiten bij de vraag en om in te zetten op kwalitatieve planaanpassingen en flexibiliteit.

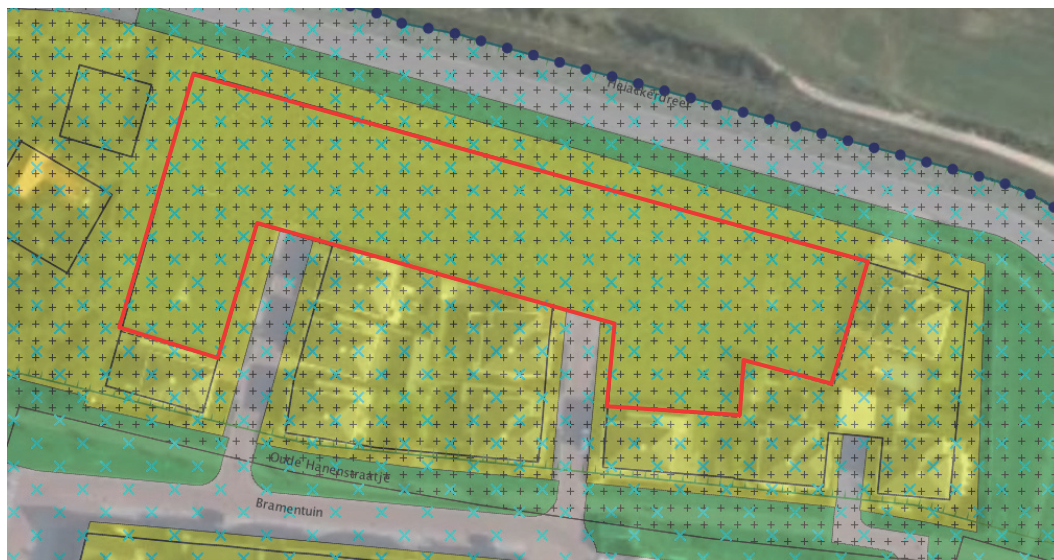
Geconcludeerd wordt dat de voorgestane ontwikkeling passend is binnen de Woonvisie Breda.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Woningbouwontwikkeling

Voorheen waren in de bouwstrook direct ten zuiden van de Heiackerdreef vrijstaande woningen voorzien (7 stuks). In de huidige markt is het noodzakelijk woningen te realiseren die zo goed mogelijk aansluitend bij de gewenste woondimensie van de toekomstige bewoner. De afnemende vraag naar vrijstaande woningen heeft er dan ook toe geleid dat BPD Ontwikkeling B.V. het plan heeft gewijzigd en de bouwstrook langs de Heiackerdreef deels heeft herverkaveld door enkele halfvrijstaande woningen in plaats van vrijstaande woningen te realiseren. Dit woningtype sluit beter aan bij de vraag vanuit de markt.

Het realiseren van halfvrijstaande woningen heeft er wel toe geleid dat de woningbouw-aantallen zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan, in tegenstelling tot het daarvoor geldende bestemmingsplan, niet toereikend zijn. Zo zijn er binnen het gebied waar middels een aanduiding wordt aangegeven dat er maximaal 8 woningen zijn toegestaan, inmiddels vergunningen afgegeven voor de bouw van 8 woningen. Het gebied met de aanduiding is in onderstaande figuur met een rode lijn aangeduid.



Door de bouw van nog eens 5 woningen worden de op basis van het geldend bestemmingsplan maximaal toegestane woningbouw-aantallen in deze strook overschreden (met 5 stuks). Onder andere op dit onderdeel wordt middels een omgevingsvergunningprocedure afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Dit temeer omdat de huidige verdeling in deze bouwstrook beter aansluit bij de vraag uit de markt. Het totale aantal woningen binnen het gebied tussen Heiackerdreef en Oude Hanenstraatje komt totaal op 24

vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit aantal is conform het maximaal aantal woningen wat in 2006 in het bestemmingsplan 'Om de Haenen' mogelijk werd gemaakt.

Doordat er meer woningen in de bouwstrook ten zuiden van de Heiackerdreef worden gebouwd dan oorspronkelijk was beoogd, is er sprake van een wijziging van het beoogde straatbeeld. Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het dan ook gewenst afstand tussen woningen onderling aan te houden zodat geen dichte bebouwingswand ontstaat. Het is niet gewenst de bebouwing naar de straat toe verder te verbreden om zo meer woonruimte te creëren. De bouwstrook langs de Heiackerdreef vormt namelijk de entree tot de woonwijk en vanaf de Oosterhoutseweg en golfbaan De Haenen wordt de bouwstrook gezien als het visitekaartje van de wijk. Om echter toch voldoende woonruimte te kunnen realiseren worden de halfvrijstaande woningen dieper uitgevoerd dan op basis van het geldend bestemmingsplan is toegestaan. Op deze wijze wordt de bebouwing niet 'verbreed' en wordt beter aangesloten bij de wensen van de toekomstige bewoner (meer woonruimte op kleinere kavels).

De woningen ten zuiden van de bebouwingsstrook parallel aan de Heiackerdreef zijn in hun structuur haaks op de bebouwingstrook gerealiseerd. De voorzijde van deze woningen is gericht op de 'dwarsontsluitingsweg' (Oude Hanenstraatje/Bramentuin). oorspronkelijk waren in de bebouwingsstrook parallel aan de Heiackerdreef vrijstaande woningen gepland, die een bouwdiepte van 15 meter hebben. Hiervoor in de plaats woningen bouwen met een bouwdiepte van circa 12,6 meter sluit beter aan bij de maat en schaal van de verkaveling en perceelsomvang. De woningen zijn op deze locatie passend bij de beoogde ruimtelijke verschijningsvorm van het woonmilieu in de strook en hebben een minder beperkende werking op de woningen ten zuiden van de strook. Het heeft geen invloed op het straatbeeld ter plaatse van de aangrenzende woningen aan de dwarsontsluitingswegen. Er blijft in voldoende mate een afstand aanwezig tussen de achtergevel van de woningen waarin deze onderbouwing voorziet en de zijtuinen van de woningen die gericht zijn op de dwarsontsluitingswegen.

Naast de vorenstaande wijzigingen is er, mede op aanwijzing van de stedenbouwkundige van de gemeente Breda¹ en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit² (memo en verslag zijn als bijlage 4 en 5 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd), ook voor gekozen om de woningen ten opzichte van elkaar te laten verspringen. Hierdoor ontstaat een meer speelse dorpsrand die beter past bij de dorpsse uitstraling van Teteringen. Dit betekent echter wel dat de in het geldend bestemmingsplan opgenomen bouwvlakgrens aan de voorzijde wordt overschreden. Ook op dit onderdeel wordt middels een omgevingsvergunningprocedure afgeweken van het bestemmingsplan.

¹ 'Memo Om de Haenen Noord, reactie Marnix Scholman afdeling stedenbouw, gemeente Breda

² 'Verslag vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Breda, 25 maart 2014

In de onderstaande afbeelding is de situatietekening van het bouwplan opgenomen.



Afbeelding 4.1: Situatietekening nieuwe woningen (Bron: Architectenburo Hooper bv)

Voor wat betreft overige aspecten zoals bijvoorbeeld de functie en de goot- en bouwhoogte is het bouwplan in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het nu voorliggende bouwplan beter aansluit bij de vraag uit de markt en in voldoende mate rekening houdt met het creëren van een straatbeeld met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden voorzien van PV-zonnepanelen zodat gebruik gemaakt kan worden van duurzame energiebronnen. In het kader van duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik, zijn de toe te passen materialen van de woningen getoetst conform MPG-berekeningen (milieuprestatie gebouwen). Daarbij voldoen de woningen aan een EPC-norm van 0,4, wat betekent dat de woningen bijzonder energiezuinig zijn.

Doordat het aantal dorpels in de woning is geminimaliseerd, is een flexibel gebruik van de woning mogelijk. Ook worden diverse uitbreidingsmogelijkheden geboden op maaiveldniveau zodat de woningen in de toekomst eventueel aangepast kunnen worden aan het gebruik passend bij een volgende levensfase.

Tot slot wordt opgemerkt dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

4.3 Verkeer & parkeren

4.3.1 Verkeer

Net als in de oorspronkelijke verkavelingsopzet zullen de nieuwe woningen direct ontsluiten op de Heiackerdreef. Het realiseren van enkele extra in- en uitritten op de Heiackerdreef levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. Wat betreft verkeersintensiteiten op de Heiackerdreef wordt opgemerkt dat deze weg in voldoende mate is ingericht om de beperkte toename qua verkeerbewegingen, meer woningen betekent meer verkeersbewegingen, op een eenvoudige en verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen.

4.3.2 Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Voor wat betreft de woningen in het projectgebied geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerbehoefte zal in zijn geheel op eigen terrein worden opvangen.

5. MILIEU EN LANDSCHAP

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het projectgebied wordt de realisatie van in totaal 5 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat de voorgestane ontwikkelingen in het projectgebied niet van invloed zijn op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een Belvédèregebied, een gebied waarbinnen een Rijksmonument aanwezig of een landschappelijk waardevol gebied. Wel behoort het projectgebied tot een gebied dat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. De functie in het projectgebied, de functie 'wonen', en daarmee het planologisch reeds toegesta-

ne gebruik wijzigt echter niet. Van extra risico's voor de kwaliteit van het grondwater is dan ook geen sprake met de woningbouw waar deze onderbouwing in voorziet. In paragraaf 3.3.2 is hier al op ingegaan.

3. In Hoofdstuk 5 Milieu en landschap zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

5.3.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

5.3.2 Beoordeling

Het bouwplan ligt binnen de geluidzone van de Oosterhoutseweg en de Heistraat. Uit het akoestisch onderzoek³ blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden als gevolg van de Oosterhoutseweg. De maximale gevelbelasting bedraagt 51 dB, hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen.

Bij de gemeente Breda wordt een verzoek tot vaststelling van hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Aan dit verzoek kan door de gemeente aanvullende voorwaarden worden gesteld. Alle woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan. De noord- en zuidgevel is de geluidluwe gevel.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen vanwege de Oosterhoutseweg dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan

³ 'Akoestisch onderzoek bouwplan Breda Teteringen, kavels 20 t/m 24, K+ Adviesgroep, rapportnummer M14 251.401, 4 mei 2015

de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.4.2 Beoordeling

Hoewel de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen, is toch de NIBM-rekentool ingevuld. Deze rekentool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Om het aantal verkeersbewegingen te kunnen berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)'. Qua uitgangspunten is wat betreft de gemeente Breda uitgegaan van de stedelijkheidsgraad ‘stedelijk’⁴, qua stedelijke zone is uitgegaan van ‘rest bebouwde kom’ en qua woningtypen is uitgegaan van ‘koop, vrijstaand’ (gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag) en ‘koop, twee-onder-een-kap’ (gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per dag).

⁴ CBS Statline

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		23,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de bijdragen aan NO₂ en PM₁₀ ruimschoots minder dan de grenswaarde van 3%. De bijdrage van het extra verkeer is daarom als 'niet in betekenende mate' aan te merken.

Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen', Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedgebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

5.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het projectgebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart met daarin weergegeven het projectgebied (Bron: Risicokaart.nl)

Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 bevindt zich in de nabijheid van het projectgebied één risicobron. Het betreft hier een fietsenhandel waar consumentenvuurwerk wordt opgeslagen. Het bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi maar onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. De veiligheidscontouren van de inrichting vallen binnen de inrichtingsgrens. Dit betekent dat bij een incident geen effecten buiten de inrichtingsgrens te verwachten zijn. Dergelijke bedrijven worden dan ook niet aangemerkt als risicobedrijven, maar zijn, op grond van het Registratiebesluit externe veiligheid, wel opgenomen op de risicokaart. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de geplande woningbouwontwikkeling in het projectgebied.

5.5.3 Conclusie

Wetgeving op het gebied van externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het woningbouwplan.

5.6 Bodem

5.6.1 Kader

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

5.6.2 Beoordeling

Voor de realisatie van het woongebied “Om de Haenen” is in 2006 een bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van de nieuwe woonwijk zijn onderzoeken uitgevoerd, waaronder een bodemonderzoek. Het bestemmingsplan is op 14 december 2006 door de gemeenteraad van Breda vastgesteld. Met de vaststelling heeft de strook een directe woonbestemming gekregen en is daarmee in voldoende mate aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, namelijk wonen. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt alleen het woningaantal in de strook vermeerderd van 18 naar 24 woningen. In de tijd tussen vaststelling van bestemmingsplan en gewenste ontwikkeling zijn de gronden niet voor andere doeleinden gebruikt. Er mag dan ook vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden beoordeeld of het uitvoeren van een nieuw verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) noodzakelijk is.

5.6.3 Conclusie

Wat betreft wetgeving op het gebied van bodemkwaliteit kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

5.7 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

5.7.1 Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan, Nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), het

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het Provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren en waterschapsbeleid geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

De Structuurvisie Breda, het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en het Hemelwater- en grondwaterbeleid vormen het beleidskader water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt. Het hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond) wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond) watersysteem (duurzaamheidseisen). In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze "waterneutraal" dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechteringen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak.

5.7.2 Beoordeling

Beschermingsgebieden en oppervlakte water

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen leggerwatergangen gelegen. Bovendien zijn ook geen watergangen in of nabij het projectgebied gelegen die niet in het beheer zijn van het waterschap. Wel is het projectgebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In paragraaf 3.3.2 is al onderbouwd dat er geen sprake is van een wijziging

van de functie van de gronden, er is uitsluitend sprake van een gewijzigde verkavelingsopzet waarbij enkele extra woningen worden toegevoegd. Met de bouw van deze woningen worden geen uitlopende materialen toegepast. Daarnaast wordt aangesloten bij de uitgangspunten wat betreft de waterhuishouding zoals geformuleerd in het in het verleden opgestelde bestemmingplan 'Om de Haenen'. Hier wordt geconcludeerd dat het project geen extra risico's oplevert voor de kwaliteit van het grondwater.

Hemelwater

Waar mogelijk wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de omliggende gronden (tuin, groenstrook). Voor het overige wordt ook wat betreft dit aspect aangesloten bij de uitgangspunten als geformuleerd in het bestemmingsplan 'Om de Haenen', dit betekent:

- bermen en groenstroken dienen zoveel mogelijk hol c.q. afwaterend naar waterpartijen en watergangen te worden aangelegd;
- het regenwater wordt door middel van twee overstorten geloosd op de bergingsvijver aan de oostzijde van de wijk alwaar infiltratie kan plaatsvinden;
- ten noorden van de wijk loopt een waterloop waarlangs eventueel een overschot aan hemelwater uit de bergingsvijver kan worden afgevoerd

Riolering

Voor de wijk is een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel toegepast. Het vuilwater wordt via rioolleidingen naar het bestaande gemaal in de Haenen gevoerd, en vandaar via rioolleidingen en gemalen naar de rioolwaterzuivering Nieuwveer. De woningen in het projectgebied worden aangesloten op dit (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Dit betreft een recent rioleringsstelsel met voldoende capaciteit om de toename qua afvalwaterhoeveelheden te kunnen verwerken.

5.7.3 Conclusie

Het onderhavige project heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

5.8.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het dichtst bij het projectgebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Ulvenhoutse Bos', gelegen op een afstand van circa 6,3 kilometer. De EHS is gelegen op een afstand van circa 185 meter.

De functie van de gronden wijzigt planologisch gezien niet. Gezien de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard en omvang van het project, kunnen significante effecten op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Voor wat betreft de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'. Projecten zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Gezien de afstand tot de EHS en het feit dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling buiten de concreet begrensde EHS, kan een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Op basis van het geldend bestemmingsplan is in het plangebied al woningbouw mogelijk. Er is sprake van bouwrijpe gronden. Het terrein wordt regelmatig bijgehouden door te maaien, klepelen etc. Op het terrein is geen sprake van beschermde flora en door het gebruik in combinatie met de terreingesteldheid geen belangrijke functie als foerageer- of verblijfsgebied voor beschermde fauna.

5.8.3 Conclusie

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van flora en fauna kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

5.9 Cultureel erfgoed

5.9.1 Kader

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. 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, dient bij nieuwbouw een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de gebieden die op 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. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

5.9.2 Beoordeling

De beleidsadvieskaart Breda’s Erfgoed, deel 1 Archeologie geeft aan dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een middelhoge archeologische verwachting. Door het team Erfgoed van de afdeling Ruimte van de gemeente Breda is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische relictten. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het PvE. Dit PvE⁵ is als bijlage 2 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.9.3 Conclusie

Tijdens het archeologisch onderzoek zijn een tweetal mogelijke paalkuilen, een aantal spitsporen en een greppel aangetroffen. De greppel was nog herkenbaar als perceelsgreppel op het kadastrale minuutplan 1824. Verder waren de werkputten leeg maar niet verstoord. Het gehele plangebied wordt vrijgegeven voor het aspect archeologie. Nader

⁵ ‘Programma van Eisen, Heiackerdreef 6-16 Teteringen, gemeente Breda, 24-11-2014

archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het selectiebesluit⁶ is als bijlage 3 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Kader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het projectgebied is gelegen in een gebied dat kan worden getypeerd als een dergelijke 'rustige woonwijk'.

5.10.2 Beoordeling

Ten noorden van het projectgebied bevindt zich golfbaan De Haenen. Golfbanen worden op basis van de VNG-publicatie ingedeeld in de categorie 1. Voor deze categorieën geldt een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het projectgebied en de golfbaan bedraagt meer dan 35 meter waardoor de golfbaan in het kader van bedrijven en milieuzonering niet van invloed is op de woningbouwontwikkeling. Andersom vormen de woningen geen belemmering voor het functioneren van de golfbaan.

Op ruimere afstand van het projectgebied, een afstand van meer dan 90 meter, bevinden zich diverse detailhandelsvestigingen en bedrijven aan de Oosterhoutseweg. Detailhan-

⁶ Selectiebesluit archeologie Teteringen; Heiackerdreef 6-16, gemeente Breda, 17-12-2014

del wordt op basis van de VNG-publicatie over het algemeen ingedeeld in de categorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Op basis van het geldend bestemmingsplan wordt ter plaatse van de bedrijfspercelen langs de Oosterhoutseweg, bedrijvigheid in de categorie 2 toegestaan of de bestaande bedrijvigheid indien er sprake is van een hogere categorie. Gezien de ligging van woningen direct grenzend aan deze bedrijvigheid zal hier geen sprake zijn van aanzienlijk milieubelastende bedrijvigheid. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat ter plaatse dan ook geen bedrijvigheid aanwezig is in een hogere milieucategorie dan 2. Hiervan uitgaande dient een richtafstand van 30 meter in acht te worden genomen.

Gezien de afstand van minimaal 90 meter tot de hiervoor genoemde milieubelastende bedrijvigheid, mag ervan worden uitgegaan dat in het projectgebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom vormen de woningen geen belemmering voor het functioneren van de detailhandelsvestigingen/ bedrijvigheid.

Binnen het projectgebied worden woningen gerealiseerd. Wonen wordt gezien als een niet-milieubelastende functie voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.10.3 Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

Er zijn in of nabij het projectgebied geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen die van invloed zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het projectgebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het project te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet

geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Gelet op de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd en kan door het college van burgemeester en wethouders derhalve worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

6.3 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. COMMUNICATIE PROCEDURE

7.1 Inleiding

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.

7.2 Procedure

7.2.1 Terinzagelegging

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

7.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later in hoger beroep 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 verleende omgevingsvergunning.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: PvE archeologie gemeente Breda

Bijlage 3: Selectiebesluit archeologie gemeente Breda

Bijlage 4: Memo Stedenbouwkundige van de gemeente Breda

Bijlage 5: Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl



Besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (Wet geluidhinder) – Heiackerdreef ong. te Teteringen

Afwijking van het bestemmingsplan

Het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Breda tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting inzake de omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken ten behoeve 5 nieuwe woningen aan kavel 20 t/m 24 aan de Heiackerdreef te Breda, kadastraal bekend gemeente Teteringen, sectie B, nummer 4142 en 4004 deels en hierna aangeduid als 'Heiackerdreef ong.'

Datum: – 1 MAART 2016



1 Aanleiding

Ter plaatse van de Heiackerdreef ong. is BPD Ontwikkeling BV voornemens 5 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan 'Kom Teteringen' en zal mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken, hierna kortweg 'omgevingsvergunning'.

Woningen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder (hierna Wgh) en liggen in stedelijk gebied, binnen de geluidzone van de volgende wegen:

- Heistraat;
- Oosterhoutseweg;
- Heiackerdreef (30 km/h-regime).

2 Onderzoek

In opdracht van BPD Ontwikkeling BV is door K⁺ adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van geluidbelasting op het nieuwbouwplan.

Het akoestisch onderzoek heeft het rapportnummer M14 251.401.1 en is gedateerd 10 oktober 2015. Het rapport bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoet aan de wettelijke vereisten op basis van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De rapportage maakt deel uit van het besluit.

3 Beoordelingskader

Wet geluidhinder (Wgh) en Besluit geluidhinder (Bgh)

Wegverkeerslawaaï

- Voorkeursgrenswaarde: Wanneer een omgevingsvergunning nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt in de zone langs wegen die toetsingsplichtig zijn in het kader van artikel 74 Wgh dan moet ter plaatse van de gevel van deze objecten voldaan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB als bepaald in artikel 76a en 82 Wgh. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan zijn geluidsgevoelige objecten op die locatie in beginsel niet toegestaan.
- Hogere waarde: Het college van burgemeester en wethouders kan met toepassing van artikel 110a Wgh een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen binnen de bebouwde kom mag een maximale hogere waarde 63 dB bedragen, artikel 83 Wgh.

30-km per uur wegen

Op basis van de Wgh zijn 30 km/uur wegen niet toetsingsplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van deze wegen wel beoordeeld te worden, hierbij wordt vaak aansluiting gezocht bij de normering uit de Wgh.

Cumulatie

Op basis van artikel 110f Wgh (plangebied gelegen in twee of meer geluidszones) is inzicht vereist in de geluidsbelasting als gevolg van alle geluidbronnen samen. De cumulatieve geluidsbelasting is een indicator voor de te verwachten geluidhinder en vormt verder de basis voor berekeningen in het kader van het Bouwbesluit. Cumulatie van geluidbelasting van geluidbronnen die niet onder de Wgh vallen zal



in de Wro-procedure moeten worden beschouwd (in het kader van een goede ruimtelijke ordening).

Voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde

Het vaststellen van een hogere waarde is alleen toelaatbaar als voldaan wordt aan de vereisten uit de Wgh en het Bgh en na een afwegingsproces. Als basis voor het afwegingsproces dient het ontheffingenbeleid dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda in hun notitie "Ontheffingenbeleid geluidhinder, wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï" in augustus 2007 hebben vastgesteld (deze beleidsnotitie is te raadplegen via www.breda.nl).

Conform het ontheffingenbeleid moet onderzoek gedaan worden naar de toepasbaarheid van geluidsbeperkende maatregelen. Daarbij geldt de volgende volgorde:

- Bronmaatregelen
- Overdrachtsmaatregelen
- Gevelmaatregelen

Voor het uitvoeren van maatregelen wordt een redelijke termijn van 2 jaar genoemd in het ontheffingenbeleid.

Hoofdcriteria

Om ontheven te worden van de verplichting om de voorkeursgrenswaarde te realiseren, kan een beroep worden gedaan op een vijftal wettelijke ontheffingscriteria (hoofdcriteria) uit artikel 110a lid 5 Wgh.:

1. Stedenbouwkundige overwegingen;
2. Verkeerskundige overwegingen;
3. Vervoerskundige overwegingen;
4. Landschappelijke overwegingen;
5. Financiële overwegingen.

Wanneer aangetoond wordt dat de te nemen maatregelen aan minimaal één van deze hoofdcriteria voldoen, kan ontheffing aan de orde zijn.

Subcriteria

De subcriteria zijn door het college van burgemeester en wethouders aangewezen als een aanvullende toetsingsgrond voor de te verlenen ontheffingen, naast de algemeen geldende wettelijk voorgeschreven hoofdcriteria.

- Indien er sprake is van nieuwe woningen of wijzigende bestemming:
 - doelmatige afscherming;
 - grond- en/of bedrijfsgebondenheid;
 - opvullen open plaats;
 - vervanging bestaande bebouwing.
- Indien er sprake is van een nieuwe of wijzigende weg:
 - een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie;
 - verkeersverzamel functie.

Uitvoeringseis – Geluidluwe gevel

Als bij een geluidgevoelig object de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of wanneer een gebouw moet worden voorzien van een dove gevel dan stel het ontheffingenbeleid de aanvullende eis dat het betreffende geluidgevoelig object dient te beschikken over een geluidsluwe gevel. Op deze gevel wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.



Binnenwaarde

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet er worden voldaan aan een goed binnenklimaat. De binnenwaarden in het kader van de Wgh worden toegepast bij **reconstructies en saneringen**. In andere situaties, voornamelijk **nieuwbouw**, zijn de binnenwaarden uit het Bouwbesluit van toepassing.

4 Bevindingen akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het wegverkeer op de Oosterhoutseweg bepalend is voor de optredende geluidbelastingen.

Resultaten

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn, behoudens de cumulatieve geluidbelastingen, inclusief de aftrek conform artikel 110g Wgh jo artikel 3.6 Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 berekend. In het akoestisch onderzoek is de toepassing van geluidarm wegdek meegenomen in de eindresultaten.

De geluidbelasting bedraagt maximaal:

- **<48 dB** vanwege de Heistraat en de Heiackerdreef;
- **51 dB** vanwege de Oosterhoutseweg;
- **56 dB** vanwege de cumulatieve geluidbelasting;
- De nieuwe woningen kunnen allemaal beschikken over minimaal een gevel waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

5 Afwegingen en beoordeling

Hoofdcriteria

Bronmaatregelen aan de wegen

- De Oosterhoutseweg is voorzien van een geluidreducerende deklaag. Op basis hiervan is in de maatregel voorzien en voldoet de situatie aan het hoofdcriterium 'verkeerskundige overweging' uit het Ontheffingenbeleid.
- Een snelheidsverlaging verhoudt zich niet met de aard en de functie van de weg, te weten een doorgaande verkeersroute. Het toepassen van deze maatregel sluit op bezwaren van verkeerskundige aard.

Overdrachtsmaatregelen

- Een wal of scherm leidt tot een ongewenste verkeerskundige en stedenbouwkundige barrière. Daarnaast staan de kosten van een dergelijke voorziening niet in verhouding tot de omvang van de ontwikkeling.
- Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger. Het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger is in deze situatie geen optie, gezien de beperkte diepte van het perceel.

Het toepassen van overdrachtsmaatregelen is onvoldoende doelmatig en stuit op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige aard.

Maatregelen bij ontvanger

Het dusdanig toepassen van dergelijke maatregelen (als een dove gevel of glazen wanden) zodat de voorkeursgrenswaarde op de gevels behaald wordt, danwel dat de gevel uitgezonderd wordt van toetsing aan de Wgh draagt in onderhavig geval niet bij aan een aanvaardbaar woonklimaat door de invloed van dergelijke maatregelen op het binnenklimaat (luchtverversing) en de binnentemperatuur.



Subcriteria

De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Bij het onderhavige bouwplan is sprake opvulling van een open plaats tussen bestaande woningen.

Uitvoeringseis – Geluidluwe gevel

Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van meer dan 5 dB, noch dient er een dove gevel te worden toegepast. De uitvoeringseis is dan ook niet van toepassing.

30 km/uur

De maximale geluidbelasting vanwege de Heiackerdreef blijft beneden de geluidsbelasting van de Oosterhoutseweg en bedraagt maximaal 46 dB. Indien de uitzonderingsbepalingen van artikel 74 Wgh niet van toepassing zou zijn, zou uit toetsing aan de Wgh blijken dat de geluidsbelasting van de Heiackerdreef de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Het vaststellen van hogere waarde voor de Heiackerdreef is daarmee niet aan de orde. De maximale geluidsbelasting van de Heiackerdreef wordt dan ook niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting leidt niet tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Cumulatie

De bijdrage van de Oosterhoutseweg wordt in geringe mate versterkt door de aanwezigheid van de Heiackerdreef. Gelet op de geluidbelasting van de wegen afzonderlijk en gezien het feit dat de cumulatieve geluidbelasting exclusief de aftrek op basis van artikel 110 g Wgh is, leidt de cumulatie van geluid tot maximaal 56 dB niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting ter plaatse. De niveaus blijven dermate laag dat een goede leefkwaliteit altijd geborgd kan worden. De cumulatieve geluidsbelasting vormt vervolgens de basis voor de berekeningen Bouwbesluit en is bepalend voor vaststelling van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies.

Binnenwaarde

De nieuwbouweisen uit Bouwbesluit zijn van toepassing. In een berekening geluidwering gevels, onderdeel van de omgevingsvergunning, wordt aangetoond dat voldaan wordt aan deze eisen.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van **24 december 2015 t/m 3 februari 2016** ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

6 Conclusie

Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek en de onder 5 genoemde afwegingen komt het college tot de conclusie dat de geluidsbelasting ter plaatse van de planlocatie geen afbreuk doet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hierbij neemt het college in overweging dat:

- de maximale geluidsbelasting vanwege de toetsingsplichtige weg Oosterhoutseweg de voorkeursgrenswaarde gering overschrijdt maar beneden de maximaal te verlenen hogere waarde blijft;
- de maximale geluidsbelasting vanwege de toetsingsplichtige weg Heistraat de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- de maximale geluidsbelasting van de niet-toetsingsplichtige weg Heiackerdreef niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat;



- wordt voldaan aan de hoofd- en subcriteria uit de Wgh en het Ontheffingenbeleid gemeente Breda;
- de cumulatieve geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting;
- alle woningen kunnen beschikken over minimaal een gevel waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
- de toekomstige bewoners op de hoogte zijn, c.q. kunnen zijn van de bestaande geluidbronnen en zo zorgvuldige afweging kunnen maken bij de keuze voor het bewonen van een appartement op deze locatie;
- de nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, waarmee een binnenwaarde van 33 dB en dus een akoestisch goed binnenklimaat wordt gewaarborgd.

7 Rechtsbescherming

Bekendmaking van het besluit hogere waarden geschiedt door toezending of uitreiking, overeenkomstig art. 3:41 Awb. Tevens zal het besluit worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Na bekendmaking vangt de beroepstermijn aan en kunnen belanghebbenden tegen het besluit hogere waarde beroep indienen bij de Raad van State Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

8 BESLUIT

Al het bovenstaande in overweging nemende en gelet op de bepalingen uit de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, de Algemene wet bestuursrecht en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda, besluit het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van het realiseren van 5 nieuwe woningen aan de Heiackerdreef ong, kadastraal bekend gemeente Teteringen, sectie B, nummer 4142 en 4004, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat:

- a. De geluidsbelasting vanwege de Oosterhoutseweg maximaal 51 dB mag bedragen;
- b. Dat het akoestisch onderzoek van K⁺ adviesgroep met dossierkenmerk M14 251.401 en gedateerd 4 mei 2015, inclusief bijlagen, deel uitmaakt van dit besluit.

- 1 MAART 2016

Breda,
Burgemeester en wethouders van Breda,
Namens dezen,

J.B. Scheltema,
Directeur directie Ontwikkeling a.i.,