



Gemeente Breda

Bijlage 1 bij besluit

2015/2879-V1

Ven V

Formulierversie
2015.03

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer 2041933

Aanvraagnaam TCC Breda

Uw referentiecode 318tcc

Ingediend op 03-11-2015

Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving verbouwen van een voormalig politiekantoor tot een turkscultureel centrum/moskee

Opmerking aanvraag mbt 2 fasen; fase 1 hoofdgebouw
fase 2 aanbouw zaal (bestemmingsplan wijziging)

Gefaseerd Ja, fase 1

Gerelateerde aanvraag/melding: 2042297

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Ja

Bijlagen die later komen volgen later

Bijlagen n.v.t. of al bekend volgen later

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Breda

Bezoekadres: Gemeente Breda, Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
4811 DJ Breda

Postadres: Gemeente Breda
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Telefoonnummer: 14 076

E-mailadres algemeen: contact@breda.nl

Website: www.breda.nl

Contactpersoon: 14 076

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2015.03

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	41105040
Vestigingsnummer	000041105040
Statutaire naam	Islamitische stichting Nederland Yeni cami breda
Handelsnaam	HDV Yeni Camii Breda

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	m
Voorvoegsels	-
Achternaam	Yuksel
Functie	voorzitter

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	4811 ev
Huisnummer	8
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Bouwerijstraat
Woonplaats	Breda

4 Correspondentieadres

Adres	Bouwerijstraat 8 4811 ev Breda
-------	-----------------------------------

Formulierversie
2015.03

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	20148093
Vestigingsnummer	000020148093
Statutaire naam	ENA architecten-ir.E.Onder
Handelsnaam	ENA architecten

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	E
Voorvoegsels	-
Achternaam	Onder
Functie	architect

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	4625CT
Huisnummer	70
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Olympialaan
Woonplaats	Bergen op Zoom

4 Correspondentieadres

Adres	Olympialaan 70 4625CT Bergen op Zoom
-------	---

Formulierversie
2015.03

Locatie

1 Adres

Postcode	4826AG
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Vlaanderenstraat
Plaatsnaam	Breda
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	het perceel met gebouw+ aangrenzend perceel zal door de stichting worden aangekocht
----------------------------------	--

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

renovatie+aanbouw

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

792

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1513

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

5616

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

8650

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 641

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1070

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. maatschappelijk (politiekantoor)

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. maatschappelijk (cultureel centrum/moskee)

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	250	1113	730
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	aluminium	wit ral 9002
- Plint gebouw	keim	antraciet
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	aluminium	ral7040 grijs
- Ramen	aluminium	ral7040 grijs
- Deuren	aluminium	ral 7040grijs
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking	epdm	grijs

Vul hier overige onderdelen en -
bijbehorende materialen en kleuren
in.

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☒ Ja
☐ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
d01_PDF	d01.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	03-11-2015	In behandeling
d02_PDF	d02.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	03-11-2015	In behandeling
d03_PDF	d03.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	03-11-2015	In behandeling
d04_PDF	d04.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
d05_PDF	d05.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
IMAG0925_jpg	IMAG0925.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
IMAG0940_jpg	IMAG0940.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
IMAG0941_jpg	IMAG0941.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
IMAG0955_jpg	IMAG0955.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
Picture1_tif	Picture1.tif	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
s02_jpg	s02.jpg	Anders	03-11-2015	In behandeling
s03_jpg	s03.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
s05_jpg	s05.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
s07_jpg	s07.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
s09_jpg	s09.jpg	Welstand Anders	03-11-2015	In behandeling
d03f_PDF	d03f.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Anders	03-11-2015	In behandeling

Formulierversie
2015.03

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 650000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 650000



Gemeente Breda

Bijlage 2 bij besluit

2015/2879-V1 *Ven V*

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
“YENI MOSKEE, VLAANDERENSTRAAT 1 BREDA”**

GEMEENTE BREDA

Opdrachtgever:	Islamitische Stichting Nederland Yeni Breda / ENA architecten
Werknummer:	S/16.009.00
Datum:	19 september 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging van plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	GEBIEDSANALYSE	7
2.1	Gevolgen situering nieuwbouw	7
2.2	Relatie met aangrenzende gebieden	8
2.3	Ontsluiting en aanpassingen infrastructuur	8
2.4	Openbaar vervoer	9
2.5	Fietsers en voetgangers	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	MILIEU EN LANDSCHAP	15
4.2	Luchtkwaliteit	16
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Bedrijven en milieuzonering	18
4.5	Watertoets	18
4.6	Flora- en faunatoets	20
4.7	Archeologie	20
4.8	Bodem	21
5	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	22
6	COMMUNICATIE	23

Bijlagen:

	omschrijving	opgesteld door	documentnummer	datum
1	Verkennd bodemonderzoek	Wematech BV	VBB-50160344	11 juli 2016
2	Quicksan Flora en Fauna	Regelink Ecologie	RA16176-01	24 juni 2016

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voormalige politiebureau aan de Vlaanderenstraat 1 te Breda staat al enige jaren leeg. De Islamitische Stichting Nederland Yeni Breda heeft verzocht dit pand te mogen verbouwen tot een multifunctionele ruimte (moskee met een ontmoetingsruimte) en heeft hiertoe eind 2013 een verzoek gedaan aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda. Het onderhavige pand heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Hoge Vucht', de bestemming 'Maatschappelijk'. De functie van moskee met ontmoetingsruimte past qua functie in deze bestemming maar een beoogde markering nabij de entree, de toekomstige uitbreiding en de benodigde parkeerruimte (gelegen op een groenbestemming), vraagt om een afwijkingsprocedure. De aangevraagde omgevingsvergunning past namelijk niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1 Luchtfoto Vlaanderenstraat 1 te Breda, genomen in westelijke richting

Het college van burgemeester en wethouders heeft echter de mogelijkheid om mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het strijdig planologisch gebruik van de gronden (groen t.b.v. parkeren) en bouwen met het vigerende bestemmingsplan. Binnen de huidige maatschappelijke doeleinden is de moskeefunctie met ontmoetingsruimte namelijk reeds toegestaan, maar de gewenste toekomstige uitbreiding niet. Als gevolg hiervan is verzocht toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo om het voren omschreven verzoek mogelijk te maken. De aanvraag dient onderbouwd te worden middels een 'ruimtelijke onderbouwing', waarin het plan uiteengezet wordt en hoe het plan zich verhoudt tot rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het plan past binnen zijn omgeving.

1.2 Ligging van plangebied

Het voormalige politiebureau Vlaanderenstraat 1, is gelegen in c.q. ten zuiden van de wijk Wisselaar en gelegen in een groenstrook langs de Groenedijk. De Veurnestraat scheidt het perceel van het woongedeelte van de wijk. Het gebouw ligt bovendien solitair in het groen en markeert de entree tot de wijk Wisselaar. De vrije ligging van het gebouw biedt architectonisch kansen om hier (nog meer) een markeringspunt van te maken. Het gebouw verkeert in prima bouwkundige staat en vraagt, mede gezien de beoogde nieuwe gebruiksfunctie, om een facelift.



Figuur 2 Foto impressies huidige situatie voormalig politiebureau en omliggend terrein

Het (oorspronkelijke) perceel van het politiebureau is kadastraal bekend als Gemeente Breda, sectie G nummers 6074 en 7066 en meet gezamenlijk 15 are en 97 centiare. Daarnaast wordt een gedeelte van het aangrenzend gemeentelijk perceel, nu in gebruik als groen, aangekocht ten behoeve van de benodigde parkeerruimte en een toekomstige uitbreiding. Dit perceel is bekend bij de gemeente Breda als sectie G, nr. 7467 en is in zijn totaal groot 147588 m², waarvan aldus een beperkt deel zal worden aangekocht. Rondom het huidige gebouw zijn momenteel 21 parkeerplaatsen aanwezig en daarnaast 13 haaks- en langspaarkeerplaatsen in het openbaar gebied die voor het politiebureau specifiek werden gebruikt.

1.3 Geldend bestemmingsplan

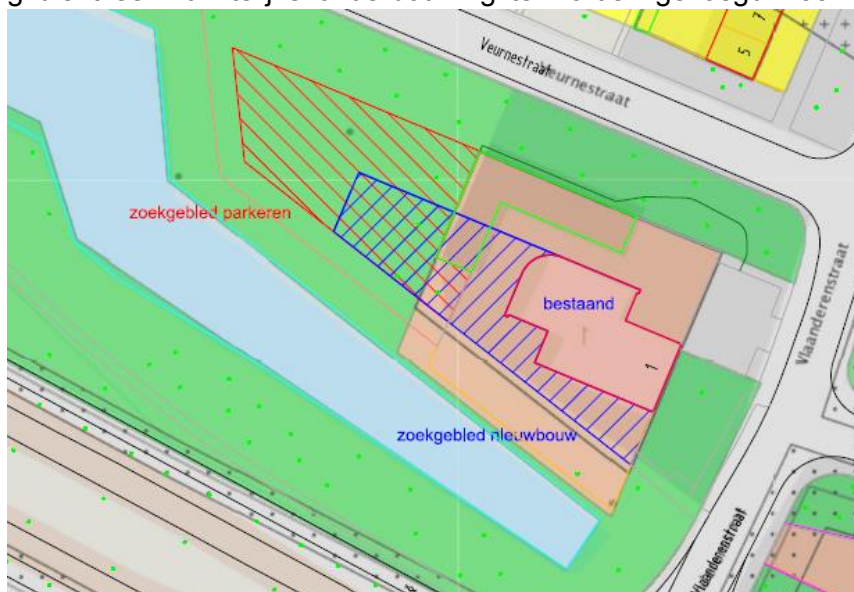
De onderhavige planlocatie is gelegen in het voor deze locatie geldende bestemmingsplan “Hoge Vucht”, vastgesteld op 15 maart 2012 en onherroepelijk geworden op 14 juni 2012. Een groot gedeelte van het eigendom, waarop de gebouwen zijn gesitueerd heeft de bestemming “maatschappelijk” en mag voor 50% bebouwd worden. Een gedeelte ten westen van het bouwvlak heeft de bestemming ‘Groen’.

De gewenste activiteiten van Islamitische Stichting Nederland Yeni Breda sluiten aan op de huidige bestemming “Maatschappelijk”. Immers, de functie van moskee met ontmoetingsruimte past qua functie in deze bestemming maar een beoogde markering nabij de entree en de benodigde parkeerruimte (gelegen op een groenbestemming), vraagt om een afwijkingsprocedure. Ook overschrijdt de beoogde uitbreiding de 50% toegestane bebouwingsruimte binnen het bouwvlak en ligt de uitbreiding gesitueerd in een deel van het huidige groen. De aangevraagde omgevingsvergunning past dan ook niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De Islamitische Stichting Nederland Yeni Breda is voornemens om in het bestaande gebouw aan de Vlaanderenstraat 1 een moskee met ontmoetingsruimte te vestigen. De beoogde markering die van belang is voor de herkenbaarheid van de functie van moskee en de benodigde (extra) parkeerruimte is ingevolge het geldende bestemmingsplan niet geregeld c.q. niet toegestaan. Ook de beoogde uitbreiding levert strijd op met het vigerende plan zoals hiervoren is genoemd. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda heeft besloten door middel van een afwijkingsbesluit te willen meewerken aan het initiatief.

Een afwijkingsbesluit (een besluit om voor dit project af te wijken van het geldende bestemmingsplan) maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunning. Het indienen van een aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt tevens gezien als een verzoek om een afwijkingsbesluit. Bij de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd waarin wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling op deze locatie past binnen het beleid van een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik, hetgeen met dit initiatief aan de orde is, worden verleend.



Figuur 3 ontwikkeling geprojecteerd op de Verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoge Vucht'

Om de ruimtelijke ordeningsprocedure rondom de beoogde functie- en bouwafwijking te starten is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad van Breda. Deze verklaring is echter niet nodig als het verzoek past binnen het beleid "algemene verklaring van geen bedenkingen", door de gemeenteraad van Breda vastgesteld op 27 september 2012 en gewijzigd op 19 juni 2014. Het verzoek valt onder II specifieke voorwaarden, onder A sub 1, 3 en 6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de procedure inzake het onderhavige afwijkingsbesluit te voeren. De aanvraag voor een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken zal op grond van paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.5 Leeswijzer

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

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Gevolgen situering nieuwbouw

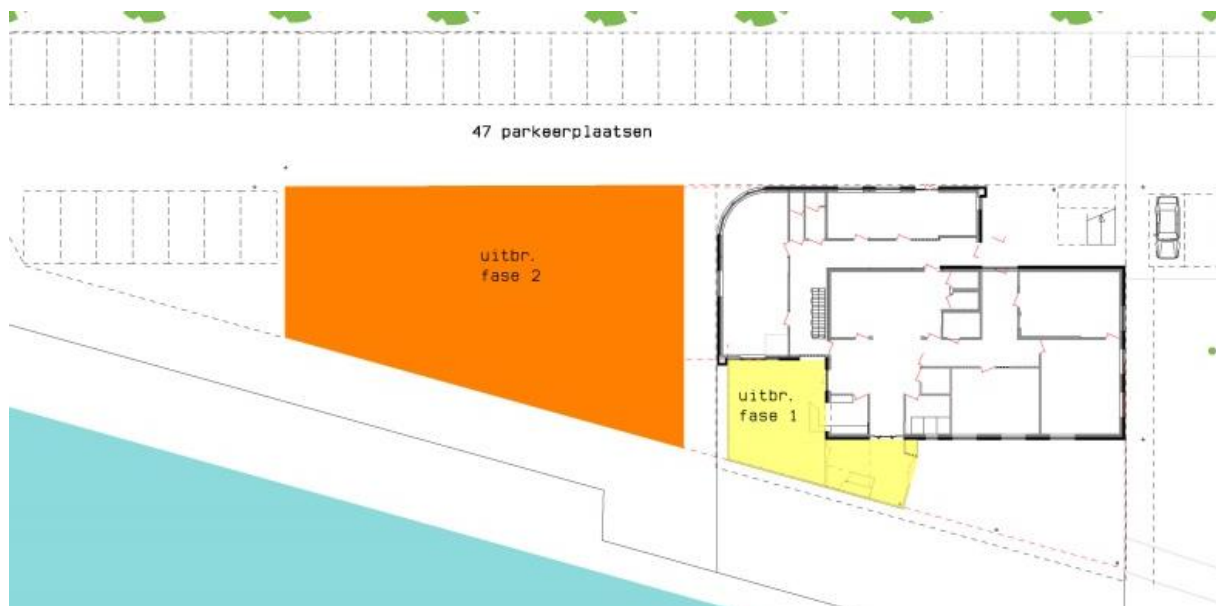
Het pand is gelegen in Breda-Noord, aan de zuidelijke rand van het wijkdeel Wisselaar van de wijk Hoge Vucht, in een groenstrook langs de Groenedijk. Aan de noordzijde scheidt de Veurnestraat het perceel van het woongedeelte van de wijk. Het gebouw ligt rondom vrij en is gesitueerd nabij de entree van de wijk waardoor een onderscheidende uitstraling van het gebouw prima past in zijn omgeving. Een smalle hoge markering nabij de entree aan de Vlaanderenstraat van 7 m past ook in dit principe. De overige erfafscheiding zal niet hoger worden dan de reeds toegestane 2,00 m van het bestemmingsplan.

Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de ligging van de beoogde moskee. De planlocatie is met een rode lijn omcirkeld.



Figuur 4 Luchtfoto in vogelvluchtperspectief (bron: Bing Maps)

In eerste aanleg wordt beoogd het bestaande pand uit te breiden. Deze eerste fase (geel gemarkeerd in onderstaande afbeelding), beslaat circa 78 m². De tweede fase betreft de beoogde uitbreiding in westelijke richting waarvoor ook een deel bestaand groen moet worden aangesproken en behelst circa 392 m².



Figuur 5 Situatieschets beoogd bouwplan (bron: ENA architecten)

2.2 Relatie met aangrenzende gebieden

De directe omgeving bestaat uit woningen in de vorm van eengezinshuizen en appartementengebouwen. Aan de overzijde van de Groenedijk is onderwijsinstelling Vitalis-College gelegen. het Vitalis), ten noordwesten, gelegen aan de Terheijdensweg is Sportcentrum De Wisselaar, gevestigd.

Het winkelcentrum Hoge Vucht (ook nabij de Groenedijk) is op zo'n 750 m (loop)afstand gelegen. Voorts is ten westen van het gebied het bedrijventerrein Krogten gelegen, met bedrijven als bijvoorbeeld Care autoschade, Staples Breda en de Makro.

Kortom het pand is gelegen in een dynamisch gemengd gebied bestaande uit woningen, bedrijvigheid en voorzieningen.

2.3 Ontsluiting en aanpassingen infrastructuur

Het pand is uitstekend bereikbaar. De singels rondom het centrum zijn binnen 5 minuten bereikbaar met eigen vervoer en de aansluitingen op de autosnelwegen A16, A27 en A59 zijn eveneens goed.

Parkeren

De nieuwe functie genereert een extra parkeerbehoefte. Er dient daarbij voldaan te worden aan het gemeentelijk Parkeer- en stallingsbeleid. Daarbij wordt de vorige functie, politiebureau, vergeleken met de toekomstige functie, moskee met ontmoetingsruimte. De oplossing om aan deze extra behoefte invulling te geven dient op eigen terrein plaats te vinden (conform eis van de gemeente), en wat betreft de bestaande situatie, deels in het openbaar gebied.

Voor het politiebureau waren 20 parkeerplaatsen nodig. In werkelijkheid waren er ten behoeve van het politiebureau totaal 34 parkeerplaatsen aanwezig, 21 parkeerplaatsen op eigen terrein en 13 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ten behoeve voor de moskee met ontmoetingsruimte (fase 1 en 2) zijn totaal 60 parkeerplaatsen nodig, 49 parkeerplaatsen voor de gebedsruimte en 11 parkeerplaatsen voor de ontmoetingsruimte. In het openbaar gebied zijn 13 parkeerplaatsen aanwezig die specifiek voor het politiebureau werden gebruikt werden. Voor de nieuwe functie van de gebedsruimte (fase 1) bedraagt de parkeerbehoefte 49 parkeerplaatsen minus de 13 bestaande parkeerplaatsen, rest een behoefte op eigen terrein van 36 parkeerplaatsen. Voor fase 1 waarin voorzien wordt doordat de stichting een stuk grond (groene zone) aankoopt van de gemeente en hierop een parkeerterrein gerealiseerd wordt voor 47 parkeerplaatsen ten behoeve van fase 1 en 2. Hierdoor kan er tevens voorzien worden in de totale parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen door 47 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en 13 bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

De omgevingsvergunningaanvraag behelst eveneens een inritvergunning voor het toegankelijk maken van de voetgangersinrit aan de zuidzijde van het gebouw aan de Vlaanderenstraat ten behoeve van lijkenwagens die vervolgens naar de hoofdingang kunnen rijden (op het eigen terrein).

2.4 Openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed; meermalen per uur rijden bussen van en naar het NS-station Breda met een reistijd van 10 tot 25 minuten.

2.5 Fietzers en voetgangers

Gezien de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de goede aansluiting op de autosnelwegen en het feit dat hier sprake is van een bestaand stedelijk gebied in de vorm van een reguliere woonwijk met diverse (sport-, school-, winkelvoorzieningen in de nabijheid, is de ontsluiting ook voor fietsers en voetgangers in de wijk goed. De nieuwe invulling vergt geen aanpassingen in de omgeving en gebruikers kunnen gebruik maken van de reeds bestaande infrastructuur.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaarheid
- 3) Leefbaarheid en veiligheid

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

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

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

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het Barro geeft rijksregels over o.a. de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee, de uitoefening van defensietaken, ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Het onderhavige initiatief draagt bij aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur vanwege de herbestemming van dit voormalig leegstaand politiebureau. Het voorkomt immers de sloop en/of achteruitgang van de kwaliteit van het complex. Juist door de solitaire ligging, maar gelegen nabij de entree van de woonwijk, is de staat van het gebouw van belang voor de uitstraling van de wijk en draagt de her invulling bij aan de leefbaarheid van de wijk.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

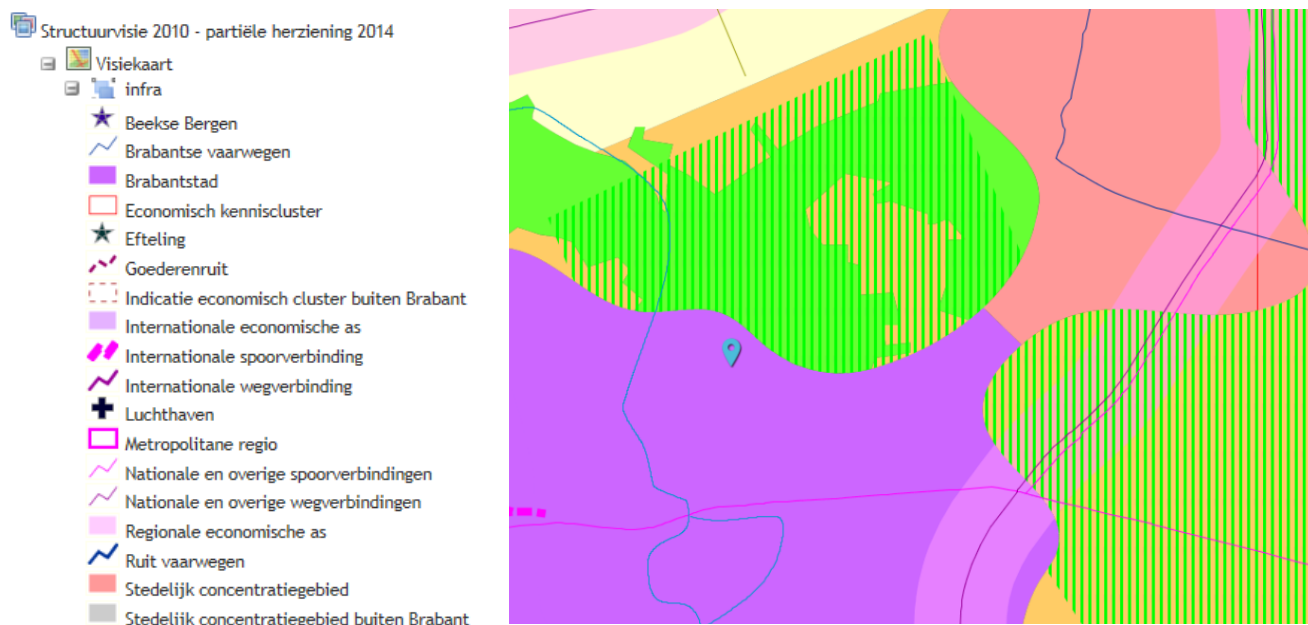
Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld, die op 1 januari 2011 in werking is getreden. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

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

Om dit te bereiken zijn 14 provinciale ruimtelijke belangen van belang.

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 geleedingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. In casu betreft het geen toevoeging van een stedelijke ontwikkeling maar een herinvulling van een bestaand maatschappelijk gebouw wat slechts een beperkte uitbreiding behelst van het bestaande gebouw (passend binnen het bestemmingsplan) en een functiewijziging van groen naar parkeren en een afwijkende maat voor een smal markeringspunt van 7 m hoogte bij de entree. Daarnaast is het gebouw c.q. het project gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als “Brabantstad”.



Figuur 6 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 met het plangebied aangegeven door de blauwe pijlmarker

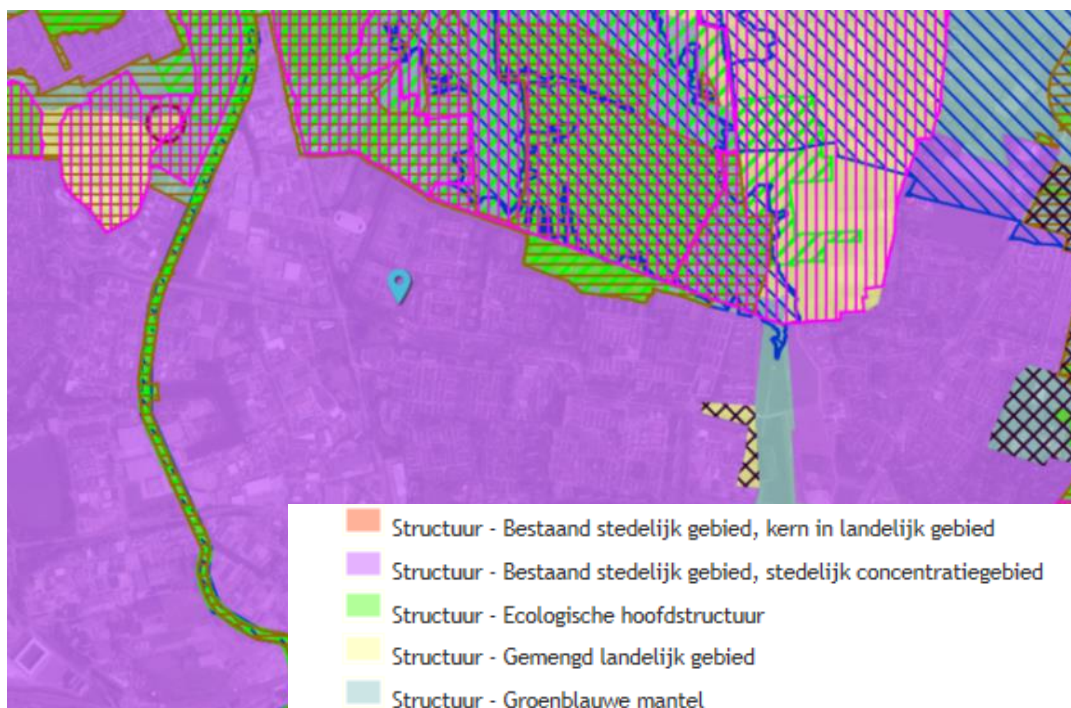
Verordening ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014(Vr) in werking getreden. Deze is herzien en geactualiseerd op 1 januari 2016. De Verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische Verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

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

Het onderhavige projectgebied is binnen de Verordening ruimte gelegen binnen bestaand stedelijk gebied binnen een stedelijk concentratiegebied. De beoogde ontwikkeling is geheel gelegen binnen deze bestaande stedelijke structuur.

Artikel 4 van de Verordening ruimte voorziet in ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, leisure, kantoor- en of bedrijvigheid. In onderhavige situatie is er sprake van een maatschappelijke functie waarvoor de Verordening geen nadere voorwaarden stelt.



Figuur 7 Verordening ruimte 2014, geconsolideerde versie van 1-1-2016, met het plangebied aangegeven door de blauwe pijlmarker

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in acht moet worden genomen en die tevens is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze ladder maakt onderdeel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Volgens jurisprudentie van de Raad van State vallen kleinschalige ontwikkelingen niet onder de werking van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zo werden door de Raad van State het realiseren van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:1442) en een ontwikkeling van 6 woningen (ECLI:NL:RVS:2013:2471) gezien als te kleinschalig om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen.

In onderhavig plan gaat het om een functiewijziging in het gebruik van een bestaand gebouw, een uitbreiding van in totaal circa 470 m² (fase 1 en 2) en de aanpassing van een functiewijziging van 'Groen' naar onbebouwd erf (waarbij reeds verharding binnen de bestemming 'Groen' was toegestaan). Geconcludeerd kan worden dat dit gezien kan worden als een kleinschalige ontwikkeling die niet onder artikel 3.1.6 Bro valt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2030

De 'Structuurvisie Breda 2030' (vastgesteld door de raad op 26 september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot 2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. Deze structuurvisie:

- geeft nadrukkelijk inhoud aan het economisch profiel van de stad in de regio (internationaal, nationaal, provinciaal, regionaal);
- belicht de sociale dimensie van de ontwikkeling van de stad in relatie tot een reeks van opgaven als de vergrijzing, de betaalbaarheid van de zorg, het groeiend aantal arbeidsmigranten, een groeiende studentenpopulatie, de decentralisatie van een aantal rijksstaken, etc.;
- zet inbreiding/hergebruik van de stad, met de nodige implicaties voor functie en gebruik van het publieke domein en maatschappelijk vastgoed centraal;
- presenteert stad, dorpen en buitengebied als een samenhangende kwaliteit, elk met een eigen identiteit en dynamiek;
- zet de kwaliteit van de bestaande stad centraal;
- geeft aan dat de bestaande infrastructuur op korte termijn niet meer afdoende is om de stad bereikbaar te houden en verdere (her)ontwikkeling mogelijk te maken;
- legt de nadruk op de vraaggerichte benadering in plaats van de aanbodgerichte benadering;
- onderstreept het belang van een geleidelijke energietransitie en de gevolgen van de verandering van het klimaat;
- maakt de programmering structureel onderdeel van de ordening van de stad;
- geeft een uitvoeringsperspectief dat inzicht biedt in de financiële opgave op de langere termijn, wat vertaald wordt in een meerjaren investeringsplan voor de middellange termijn.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. De compacte stad koestert haar historie en bevest de verbondenheid van stedelijk en landelijk gebied. Verstedelijkingsopgaven in het bestaande stedelijk gebied hebben de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe buitenstedelijke terreinen. De kracht van het initiatief staat centraal, burgers, bedrijfsleven en overheid hebben hier allemaal een rol in. De verschillen in functie en karakter van delen van de stad maken Breda aantrekkelijk voor de diversiteit aan gebruikers.

Onderhavige ontwikkeling geeft in ieder geval invulling aan het 'hergebruik' van het 'maatschappelijk vastgoed' door de herinvulling van het voormalige politiebureau als moskee. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de wijk in die zin dat er een passende invulling voor het politiebureau is gevonden.

4 MILIEU EN LANDSCHAP

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

1. Geluid
2. Luchtkwaliteit
3. Externe veiligheid
4. Bedrijven en milieuzonering
5. Watertoets
6. Flora- en faunatoets
7. Archeologie
8. Bodem

Op deze acht aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

4.1. Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is sinds het einde van de jaren zeventig een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen), worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Door deze zoneringen is er sprake van een sterke link met de Wro. De naam 'Wet geluidhinder' doet vermoeden dat hier sprake is van een alles omvattende regelgeving, echter niet alle geluidsaspecten worden in de Wet geluidhinder geregeld.

De belangrijkste onderdelen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- toestellen en geluidwerende voorzieningen;
- industrielawaai;
- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï;
- geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet, dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige bestemming (en).

De wet geluidhinder (Wgh en Bgh) kent de volgende geluidgevoelige bestemmingen:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen (een gymnastieklokaal maakt geen onderdeel uit van een onderwijsgebouw bij toepassing van de Wet geluidhinder);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Verzorgingstehuizen;
- Psychiatrische inrichtingen;
- Medische Centra;
- Poliklinieken;
- Medische kleuterdagverblijven.

Een godsdienstruimte zoals een moskee, wordt in het kader van de Wet en het Besluit geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van een moskee niet getoetst hoeft te worden aan de eisen zoals gesteld binnen deze wet. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de wegen op onderhavig project is dan ook niet verplicht. Uiteraard dient de moskee wel te voldoen aan de betreffende eisen uit het Bouwbesluit.

De moskee zelf kan wel geluidhinder veroorzaken door onder andere verkeersbewegingen. Een moskee valt onder het activiteitenbesluit (Barim) waarin geluidsnormen zijn opgenomen.

De ontwikkeling van de moskee heeft een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Naar alle redelijkheid kan verondersteld worden dat deze toename van verkeersbewegingen niet evenredig zal leiden tot een toename van geluidhinder. Het aantal parkeerplaatsen is 47 op eigen terrein en deels in een naast gelegen openbaar parkeerterrein van 13 bestaande parkeerplaatsen. Door de buitenwijkse situering zullen de verkeersbewegingen weinig geluidhinder veroorzaken voor omwonenden. De belangrijkste aanrijdroute is via de Groenedijk en een stukje Vlaanderenstraat, daar waar geen woningen zijn gesitueerd. Tevens geldt dat het aantal verkeersbeweging beperkt is. De toename van verkeersbewegingen zal daardoor de geluidbelasting niet overschrijden.

Conclusie: De moskee is geen geluidsgevoelig object. Geluidbelasting van onderhavig plan is derhalve niet aan de orde. Daarnaast zal de toename van het aantal verkeersbewegingen niet leiden tot een toename van geluidbelasting. Akoestisch onderzoek met betrekking tot geluidhinder is daarom niet nodig en het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Daarnaast heeft initiatiefnemer in overleg met de gemeente bepaald dat andere geluidsbronnen, zoals minaret en oproep tot gebed, niet zullen plaatsvinden op onderhavig plangebied.

4.2 Luchtkwaliteit

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

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

Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. 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, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is. De te ontwikkelen moskee met gebedsruimte valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is daardoor niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie: De voorgenomen ontwikkeling is gelet op het bovenstaande niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

4.3 Externe veiligheid

Omgeving

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen.

In het geldende, conserverend bestemmingsplan Hoge Vucht van 2012 is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid in en van de wijk Hoge Vucht. Hieruit is gebleken dat enkele risicozones de wijk Hoge Vucht aangaan. Het betreft twee brandstofstations aan de Nieuwe Kadijk, de aardgasleiding en hoogspanningskabels van industrieterrein De Krogt naar Geertruidenberg en de contour van een bedrijf tussen de Nieuwe Bredase Baan en de rivier de Mark. Voorgenomen planontwikkeling ligt echter buiten deze aandachtszones.

Conclusie: Het project ligt buiten het invloedsgebied van benoemde risicoaspecten zodat dit aspect geen beperking oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 8 (links) Uitsnede uit het onderzoek externe veiligheid vanuit het bestemmingsplan Hoge Vucht 2012 met geel omlijnd het plangebied

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Hoge Vucht is onderzoek gedaan naar de invloed van bedrijvigheid ten opzichte van de woonwijk c.q. woningen en is iedere bestemming met bedrijven verantwoord middels de algemene richtlijnen conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van bedrijven met specifieke onderzoeken naar de relevante milieuaspecten. Voor deze bedrijven is sprake van maatwerk. In de bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven binnen de wijk Hoge Vucht. Dit betreffen bedrijven met een milieucategorie 1 en 2, waarbij de grootste afstand 30 m is. Gezien de solitaire ligging van het onderhavige projectgebied zijn er geen belemmeringen vanuit dit aspect aanwezig en/of te verwachten.

Conclusie: Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving

4.5 Watertoets

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering.

Gemeentelijk beleid

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. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (duurzaamheidseis). Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen (veiligheidseis). Grondwater mag niet leiden tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik. Voor de verwerking van overtollig grondwater hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde: verhogen waar het kan, bouwkundige aanpassingen waar mogelijk en als laatste afvoeren waar nodig. In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

Beleid waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterschap Brabantse Delta 2015' en de 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta' echter aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000m², of voor locaties waar het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000m² toeneemt geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Oppervlakteverdeling

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling verandert de oppervlakteverdeling van de bebouwing en verharding binnen het plangebied. Daar waar ter plaatse van huidige bebouwing worden parkeerplaatsen aangelegd wordt en daar waar ter plaatse van bestaande verharding wordt de uitbreiding van bebouwing (fase 1 en gedeeltelijk voor fase 2) voorzien wordt, is er sprake van uitbreiding van verhard oppervlak. Ten behoeve van het parkeerterrein en de uitbreiding van fase 2 (gedeeltelijk) wordt er totaal circa 920 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Feit is dat dit onder de grens van 2.000 m² blijft en er geen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Daarnaast wordt momenteel nog bezien of het parkeren gerealiseerd wordt door middel van waterdoorlaten bestrating, half-verharding, wat een positieve uitwerking heeft op de waterhuishouding conform het gemeentelijk beleid inzake het aspect 'water'.

Conclusie: Omdat de ontwikkeling onder grens van 2.000 m² aan toename verhard oppervlak blijft, vormt dit geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

4.6 Flora- en faunatoets

De fysieke ingrepen in de omgeving zijn zeer beperkt gezien het feit dat het met name een wijziging in gebruik betreft. Op grond van de resultaten van het veldbezoek, literatuuronderzoek en de te verwachten effecten van de ingreep, heeft onderzoeksbureau Regelink in juni 2016 een toets uitgevoerd. Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden voorts geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden die op 4,5 km zijn gelegen.

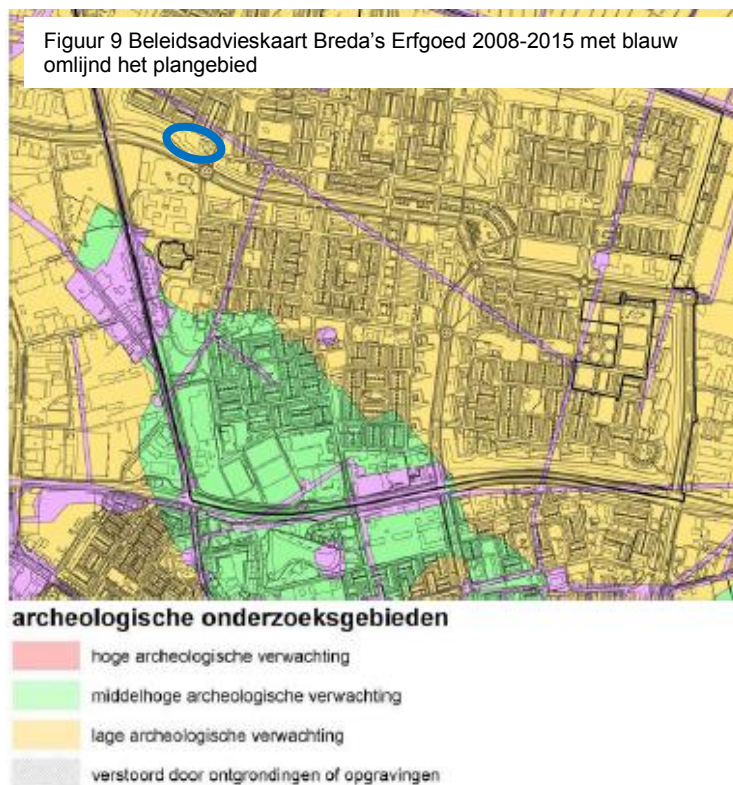
Voor de mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat werkzaamheden aan bomen en beplanting buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Indien buiten het broedseizoen gewerkt moet worden wordt het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook zal dan aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen worden verwijderd teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Conclusie: In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits rekening gehouden wordt met broedende vogels. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in dit geval niet aan de orde. De conclusies van deze quickscan zijn geldig tot de nieuwe Wet natuurbescherming in werking treedt. Naar verwachting is dit op 1 januari 2017.

4.7 Archeologie

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

Om archeologische waarden in het gebied te beschermen wordt planologisch de dubbelbestemming 'Waarden-in-Archeologie' opgenomen voor de gebieden, die op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, een middelhoge en hoge archeologische op de (verwachtings)waarde toegewezen hebben gekregen.



Voor de wijk Hoge Vucht geldt een overwegend lage archeologische verwachtingswaarde ingevolge de beleidsadvieskaart van de gemeente Breda. Uitzondering hierop zijn enkele smalle zones in het landschap. Deze hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de beoogde uitbreidings- en verbouwplannen geldt er een lage verwachtingswaarde zodat geen archeologisch onderzoek voorafgaand is uitgevoerd.

Conclusie: Gezien het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Bodem

In opdracht van initiatiefnemer is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in juni 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terrein aan de Vlaanderenstraat 1 te Breda.

Doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen (ver)bouwplannen.

Het onderzoek is in de bijlage bijgevoegd en voor de volledige informatie wordt hiernaar verwezen. Het resultaat van het onderzoek is dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd is en het grondwater licht verontreinigd is met naftaleen. De resultaten van het onderzoek vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen (ver)bouwplannen.

Conclusie: Vanuit het milieuaspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen (ver)bouwplannen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het bodemonderzoek ingediend worden.

5 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

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

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Doordat er geen sprake is van nieuwbouw en/of verbouwing of uitbreiding, is een exploitatieplan niet vereist. Het enige fysieke element dat aan het huidige perceel wordt toegevoegd betreft de plaatsing van een erfscheiding.

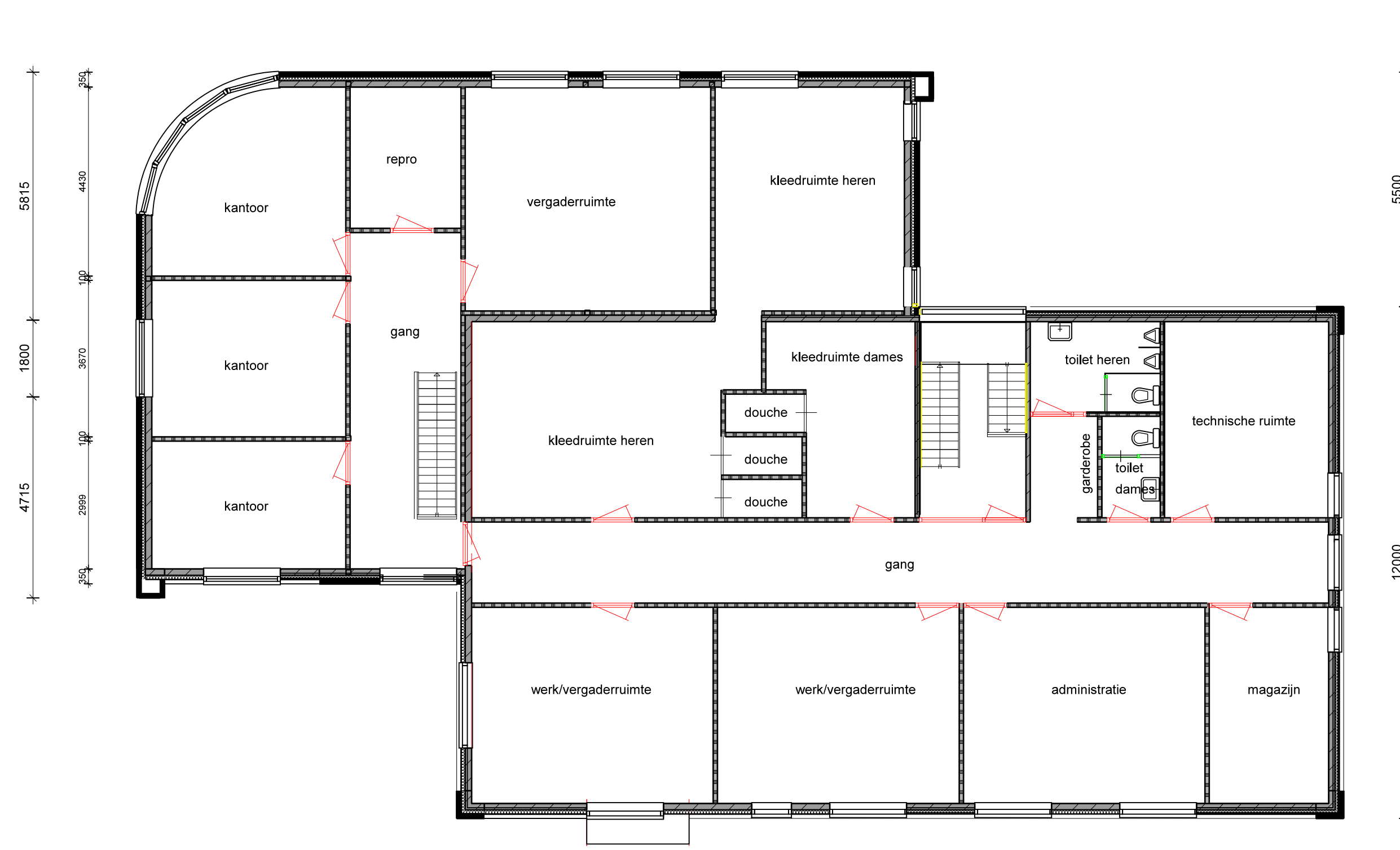
De aanvraag om de omgevingsvergunning valt in géén van bovenstaande categorieën omdat het geen nieuwbouw of verbouwing van een (hoofd)gebouw betreft. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de legesverordening zijn voorts de gemeentelijke kosten met betrekking tot de te volgen procedure opgenomen welke als leges worden geheven bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Voorts is met betrekking tot eventuele planschade een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer overeengekomen. Hiermee is het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro verzekerd.

6 COMMUNICATIE

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

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

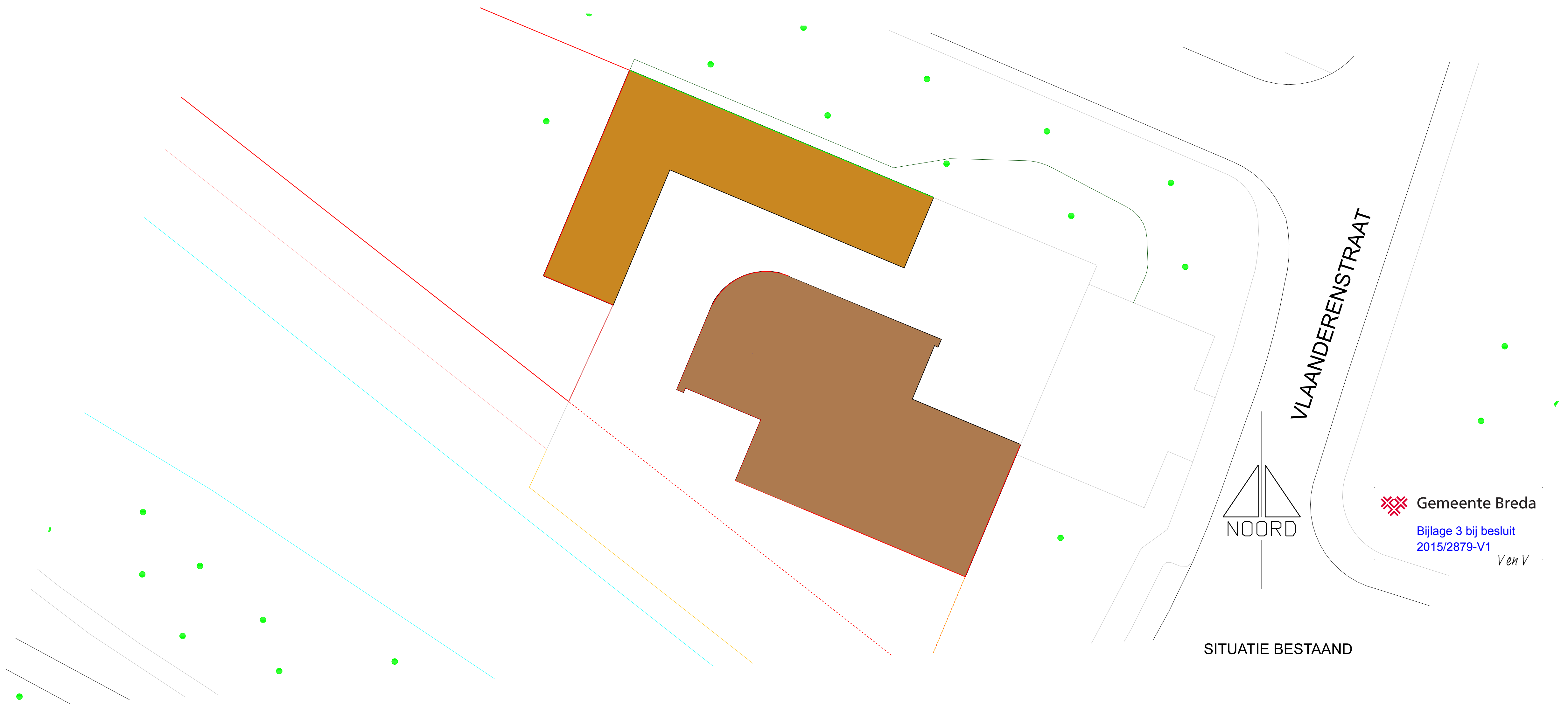
Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze opnieuw voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later eventueel in hoger beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak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



VERDIEPING



BEGANE GROND



SITUATIE BESTAAND

projectnr.
318

bestaan
D01

project: VLAANDERENSTRAAT 1

opdrachtgever: Stadsplan Breda omi

fase: schiedontwerp

schaal: 1:200

datum: 28-11-2014

ontwerp: R.E. Ooster

gmr.

gmr.

ENNA

ARCHITECTEN

Gemeente Breda

Bijlage 3 bij besluit 2015/2879-V1

Ven V

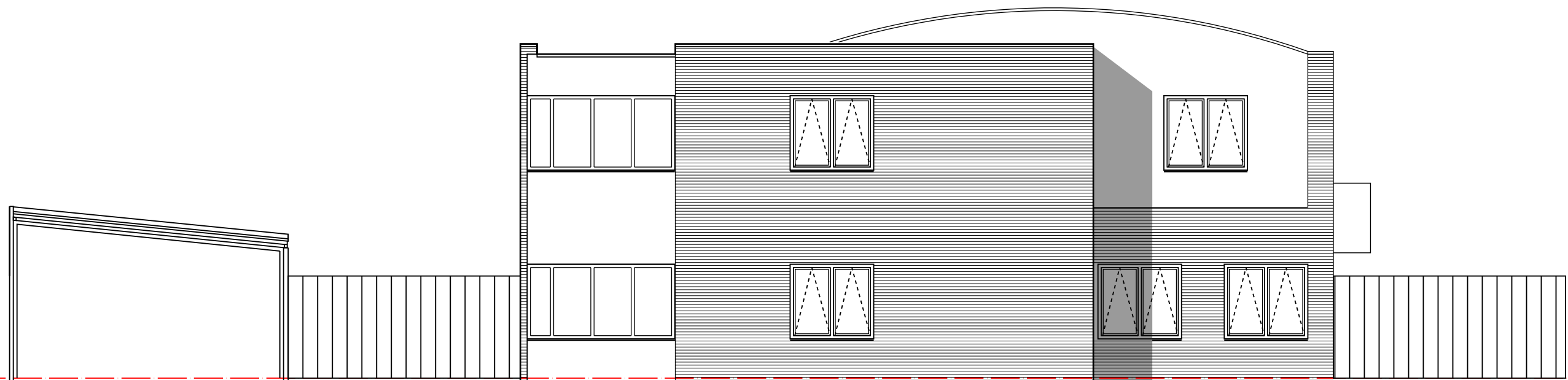
ENNA ARCHITECTEN OLYMPIJSLAAN 70 4622 AZ BREDA OP 200M WWW.ENNAARCHITECTEN.NL INFO@ENNAARCHITECTEN.NL TEL 0651-16432979



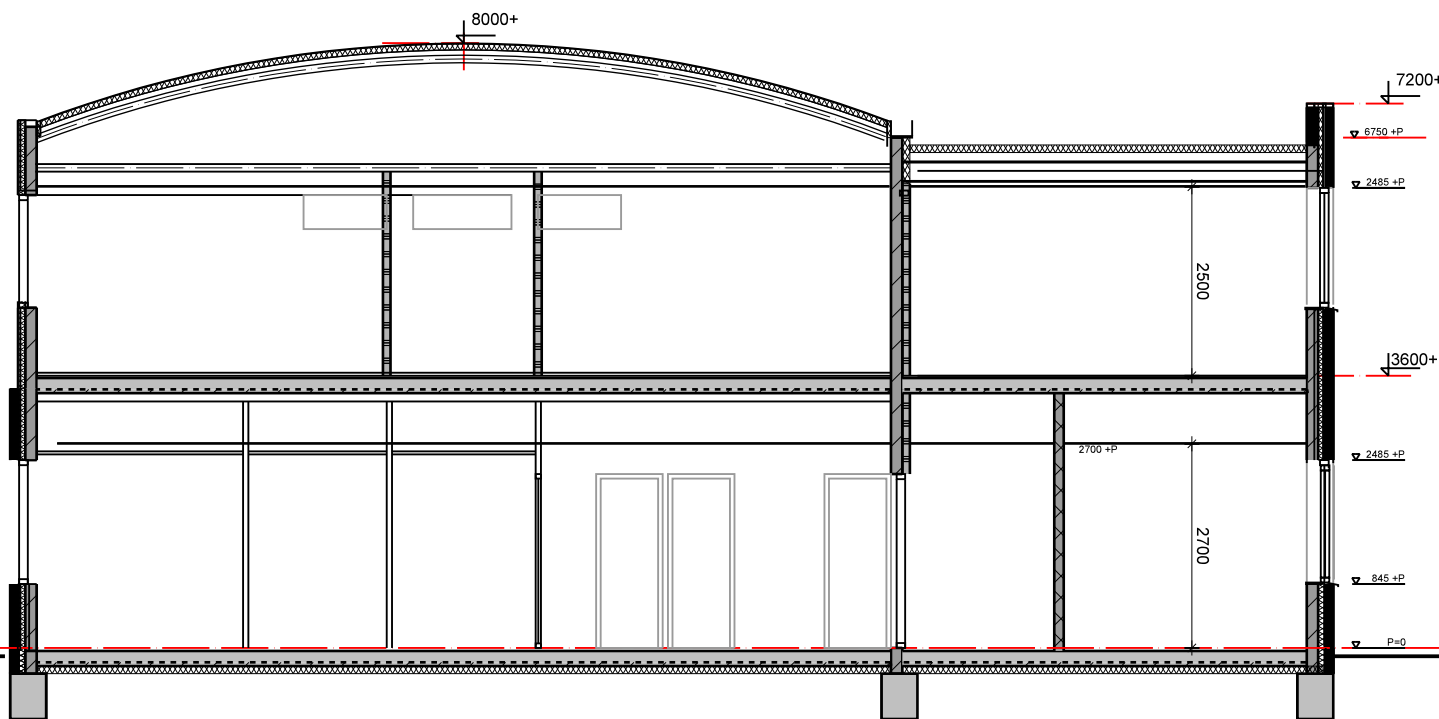
VOORGEVEL



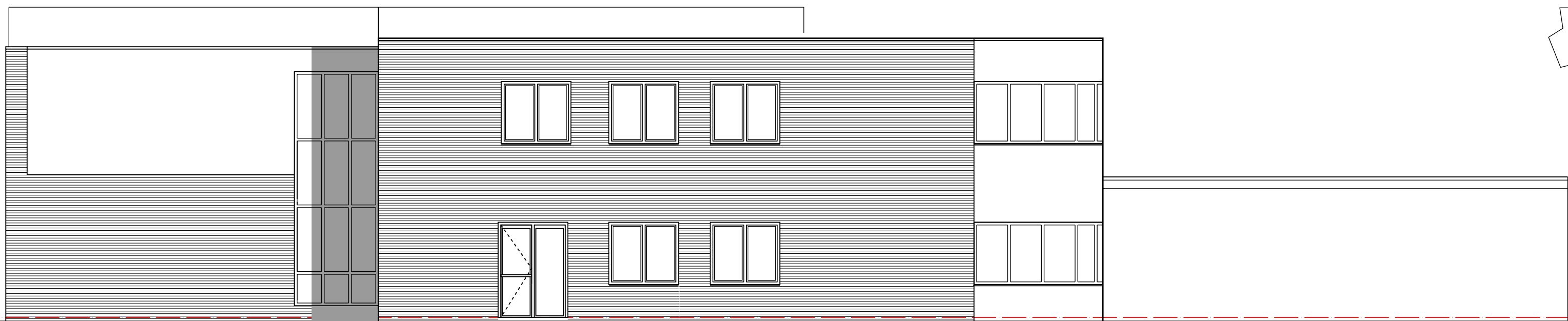
RECHTERZIJGEVEL



LINKERZIJGEVEL



DOORSNEDE



ACHTERGEVEL

 **Gemeente Breda**
Bijlage 4 bij besluit
2015/2879-V1

Ven V

projectnr.

318

bestand

D02

project:

VLAANDERENSTRAAT 1

opdrachtgever:

Stichting JHV Breda caml

fase:

schiedontwerp

schaal:

1:200

datum:

26-11-2014

ontwerper:

J. E. Ooster

gkl.:

gmr.:

BESTAAND

EMA-ARCHITECTEN OLYMPIJSLAAN 70 4622 AZ BREDA TEL 031-64-32789

www.emaarchitecten.nl

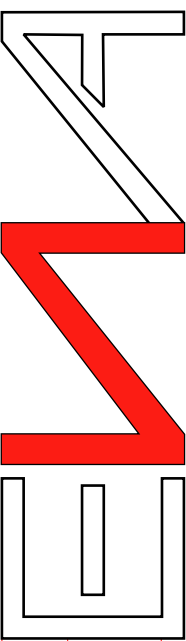
VENA

ARCHITECTEN



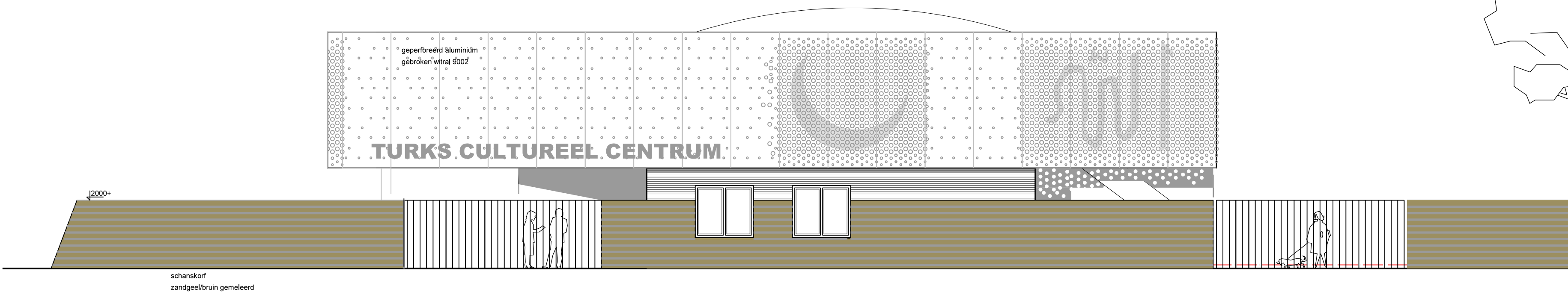
PLATTEGRONDEN NIEUW

project:	VLAANDERENSTRAAT 1
opdrachtgever:	Stichting HDV Breda.com
naam:	schakeloorwep
schakel:	1:100
datum:	21-02-2015
ontwerp:	J. E. Ooster
gml:	
gmr:	

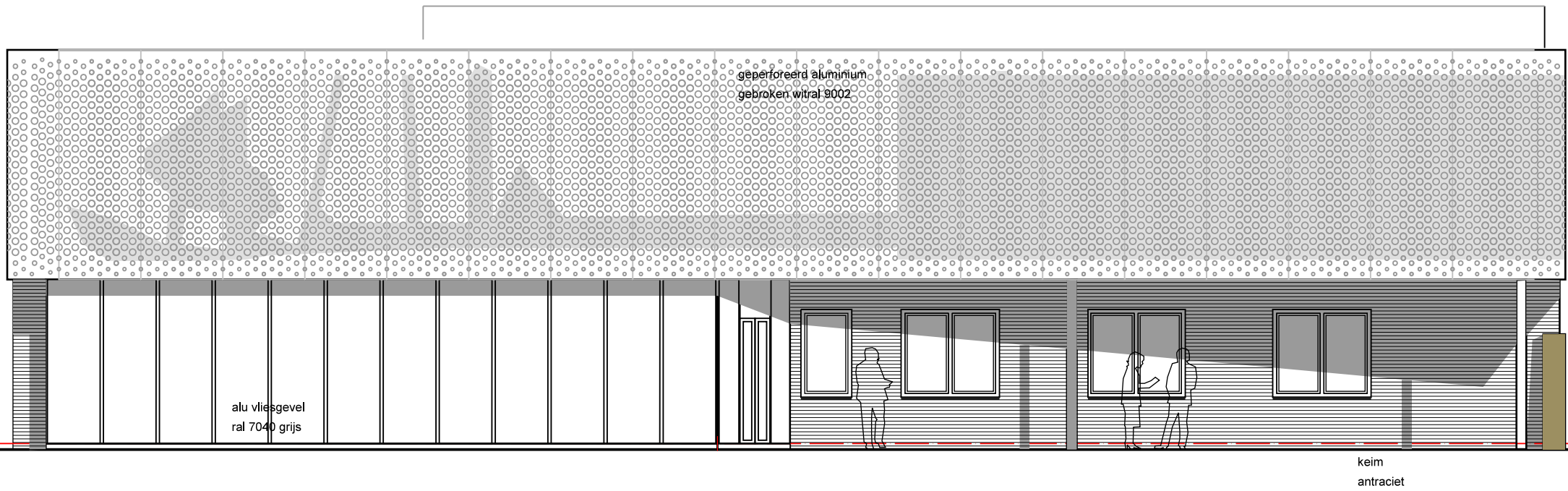


ARCHITECTEN

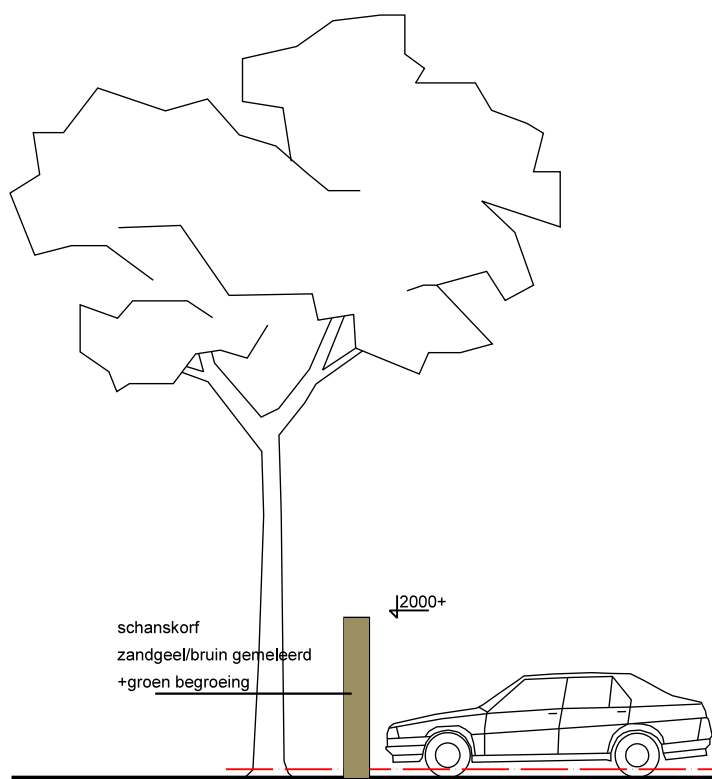
ENA-ARCHITECTEN OLYMPIJLAAN 70 4823 AZ BERGEN OP ZOOM WWW.ENA-ARCHITECTEN.NL INFO@ENA-ARCHITECTEN.NL TEL 0031-164-238789



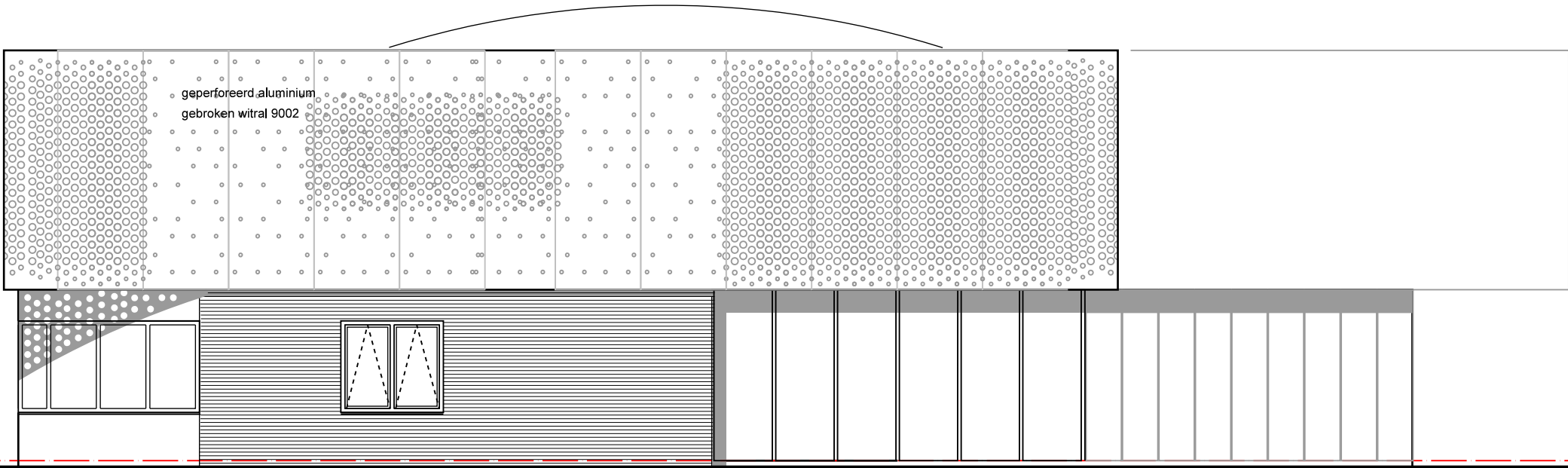
RECHTERZIJGEVEL vlaanderenstraat



VOORGEVEL

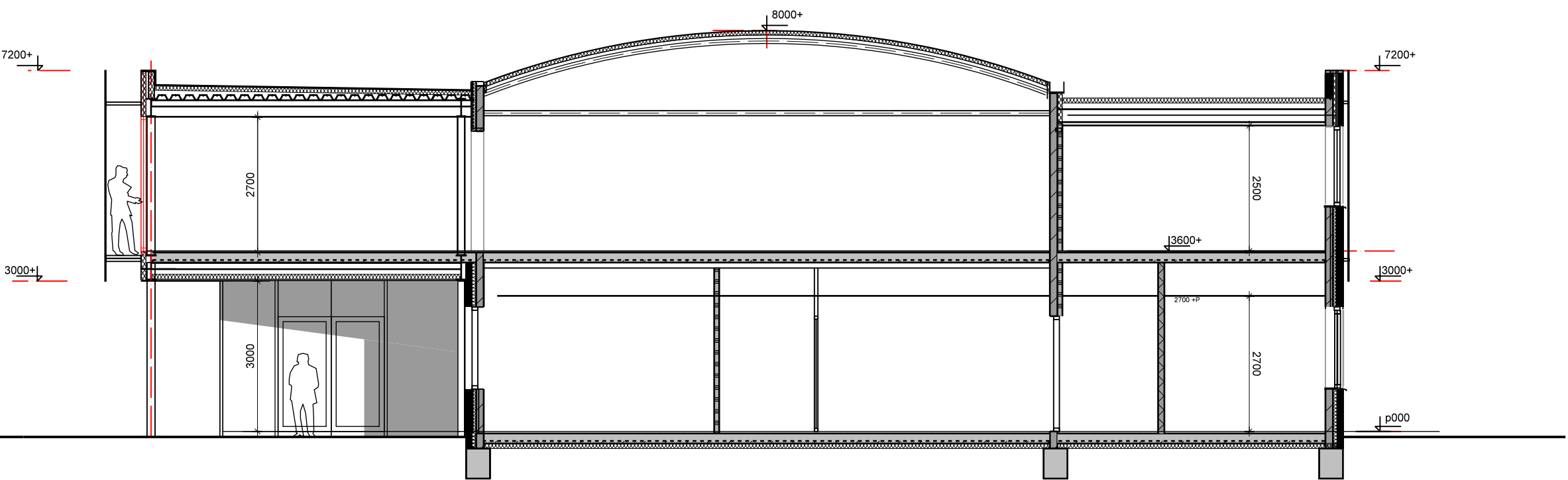


LINKERZIJGEVEL

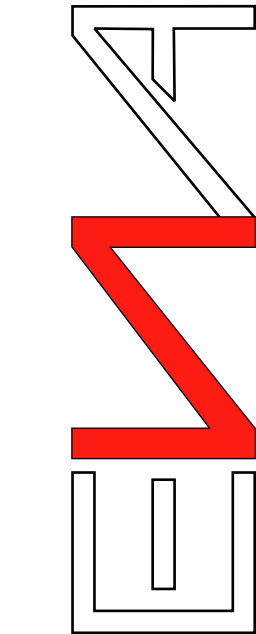


ACHTERGEVEL VEURNESTRAAT

 Gemeente Breda
Bijlage 6 bij besluit
2015/2879-V1
Ven V



DOORSNEDE



ARCHITECTEN

VEN ARCHITECTEN OLYMPIJLAAN 10 4233 AZ BERGEN OP ZOOM WWW.VENARCHITECTEN.NL INFO@VENARCHITECTEN.NL TEL. 031-164-28789

GEVELS/DRSN NIEUW

Project: VLAANDERENSTRAAT 1
Opdrachtgever: Stichting VOY Breda Camil

Tekenaar: schiedschwep
Schiedschwep
1:100
21-10-2015
gww

Opdrachtgever: Stichting VOY Breda Camil
Opdrachtgever: Stichting VOY Breda Camil
Opdrachtgever: Stichting VOY Breda Camil
Opdrachtgever: Stichting VOY Breda Camil

318

D04

