

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Woonzorg Nederland heeft in 2007 een verzoek ingediend voor de uitbreiding van het woon-zorgcomplex Huize Ruitersbos aan de Boeimeerweg 2 in Breda. Het bouwplan bleek in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is een vrijstellingsprocedure opgestart om vrijstelling van dit bestemmingsplan te verlenen met een artikel 19, lid 2 WRO procedure. Op 27 mei 2010 is de vrijstelling verleend.

Op 1 juli 2008 is echter de "nieuwe" Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en op 1 oktober 2010 de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Door deze nieuwe regelgeving en door ontwikkelingen in de jurisprudentie is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van de gestarte artikel 19, lid 2 WRO-procedure.

Teneinde medewerking te kunnen verlenen zal hiervoor een andere juridische procedure gevolgd moeten worden, namelijk de procedure van een bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling toch te realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat het perceel Boeimeerweg 2 in het zuiden van Breda. Deze is kadastraal bekend onder Breda, sectie E, nummer 5746 en heeft een oppervlakte van ongeveer 19.180 m².

De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Willem van Oranjelaan en aan de noordzijde door de Graaf Engelbertlaan (zuidelijke rondweg). Aan de west-, zuid- en oostzijden van het perceel staan grote bungalows en villa's.

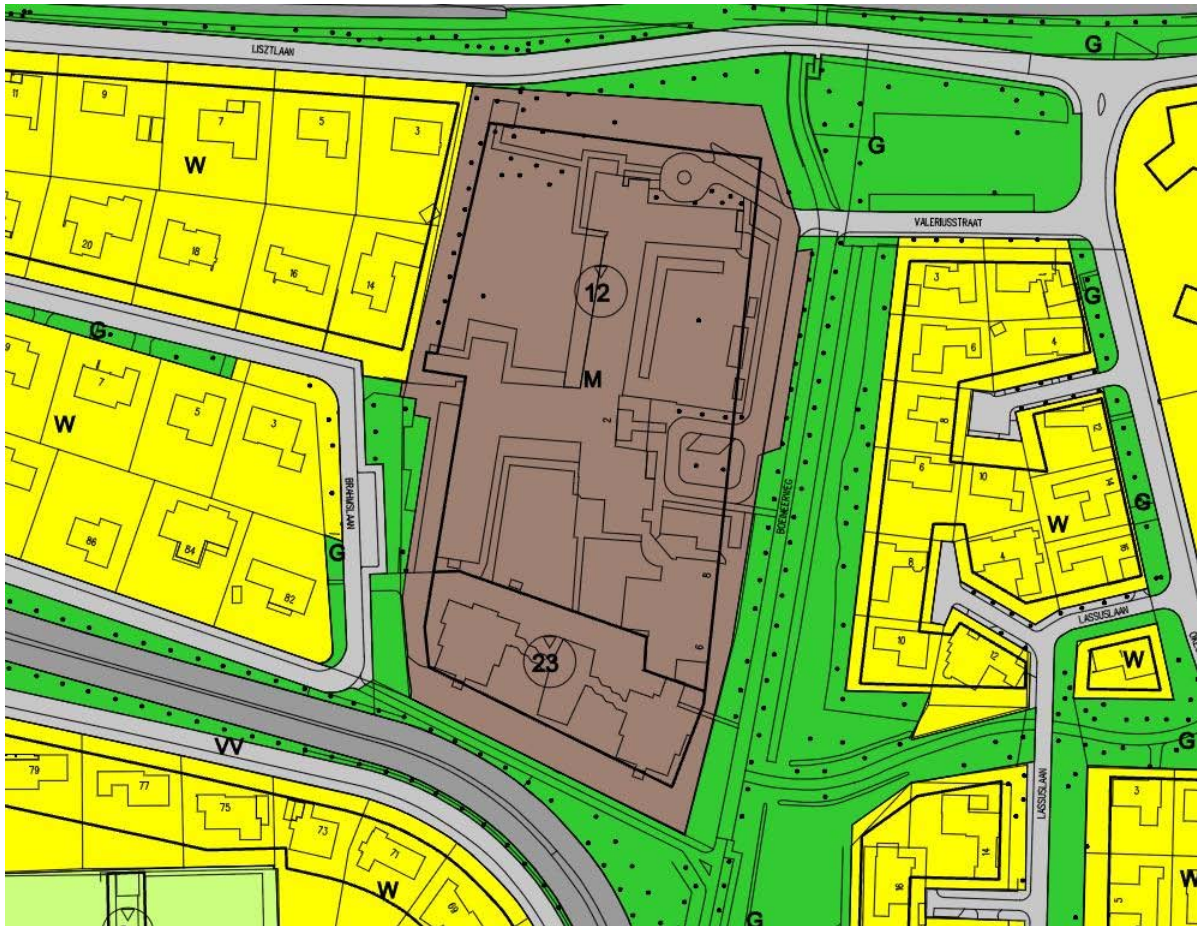


Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vóór vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Ruitersbos', zoals vastgesteld op 14 februari 2008 en goedgekeurd op 16 september 2008.

Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met twee bouwvlakken. Er gelden twee maximale bouwhoogten: over het algemeen 12 meter (vier bouwlagen) en aan de Willem van Oranjelaan 23 meter (zeven tot acht bouwlagen). Woonzorg Nederland wenst Huize Ruitersbos uit te breiden door middel van een toren van circa 25 meter hoog aan de zijde van de Graaf Engelbertlaan, daar waar de maximale hoogte 12 meter is.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Ruitersbos'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding (voorheen plankaart) en de planregels (voorheen voorschriften). Deze toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen.
- In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 is het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.



Figuur 2. Ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Cultureel erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) in beeld gebracht.

Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op de hoge rug van Boeimeer en in het zuidoosten deels op de lage rug van Boeimeer. De huizengroep Boeimeer strekte zich vermoedelijk uit tot in het noorden van het plangebied de bijbehorende akkers zijn ook in het plangebied te vinden. In het noorden van het plangebied kunnen ook overblijfselen van het landgoed Vredenburg worden aangetroffen. De heer Leenders (2006) karteert de grachten van dit landgoed in het plangebied. Zover bekend zijn er geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in het plangebied.

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

Historische geografie

Aan de noordzijde van het gebied bevond zich het landgoed Vredenburg. Hiervan zijn bovengronds geen sporen te vinden. Tussen de villawijken aan de westzijde en woonzorgcentrum Ruitersbos is het Boeimeerstraatje, een gehuchtstraat, nog gedeeltelijk herkenbaar.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten. Het woonmilieu in Ruitersbos wordt in hoofdzaak gekenmerkt door individuele woningen met een sterk gevarieerd architectuurbeeld in het bos. Het bos "verdamp" langzaam in noordelijke richting. Aan de randen worden de hoofdroutes gemarkeerd door hoogbouw, waarbij de zogenaamde sterflat en het woonzorgcentrum Ruitersbos tevens architectonisch bijzondere gebouwen zijn.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

Ruitersbos heeft een erg groen karakter en heeft een ruim en open structuur. De wijk wordt gekenmerkt door zijn ruim opgezette villabebouwing met enkele appartementencomplexen. De appartementengebouwen in de wijk tonen onderling geen samenhang en hebben verschillende architectuurstijlen. Villa's bestaan voornamelijk uit twee, soms drie lagen met kap, en verschillen onderling sterk wat betreft grootte, hoogte, kapvorm en architectuur.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied kent als meest belangrijke verkeersaders de Willem van Oranjelaan en de Ruitersboslaan. Deze wegen zijn te categoriseren als gebiedsontsluitingsweg en kennen een maximale snelheid van 50km/uur.

De Willem van Oranjelaan is noord-zuid georiënteerd. De Ruitersboslaan is oost-west georiënteerd. Parkeren in de wijk geschiedt voornamelijk op eigen terrein. Op het terrein van Huize Ruitersbos is een parkeerterrein aangelegd.

2.3 Functionele structuur

De meest voorkomende functie in Ruitersbos is wonen. Buiten enkele ouderen- en zorgwoningen zijn er in de wijk geen voorzieningen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor Boeimeerweg 2 opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening ruimte

De Verordening Ruimte, vastgesteld op 17 december 2010, is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van deze structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening Ruimte uitgewerkt. Deze is op 17 december 2010 vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

De percelen aan de Boeimeerweg liggen volgens de kaarten bij de provinciale Verordening ruimte in het bestaande stedelijke gebied. Volgens provinciaal beleid moeten stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling en daarom wordt voldaan aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingkader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de termijn tot 2020. De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur, de planning en uitwerkingen. Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Breda wordt gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad: de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door:

- het stadslandschap (groen- en waterstructuur),
- de hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoersysteem) en
- de stedelijke zones.

Het perceel van Huize Ruitersbos is aangeduid als consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige ontwikkelingen en wordt terughoudend gekeken naar eventuele kleinschalige ontwikkelingen met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt

gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk. Voor de kwaliteit van wonen worden woonprogramma's en basispakketten voor voorzieningen opgesteld volgens Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI).

In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen. Inrichting en beheer van de openbare ruimte op intensiveringplekken verdienen extra aandacht. Historische linten met ruimtelijke variatie en groene verbindingen (lanen, bosstroken, ecologische bermen en zones en dergelijke) worden gekoesterd. Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit van veel consolidatiegebieden bepaald door diverse onbebouwde (groene) ruimte, zowel openbaar als privaat. Ook deze kwaliteit wordt gekoesterd en afgewogen bij voorstellen die tot ruimtelijke verdichting leiden. Kortom, een kleine of grotere ruimtelijke ontwikkeling moet altijd leiden tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar omgeving.

HOOFDSTUK 4 Doel bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het perceel Boeimeerweg 2. Aan dit bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag.

4.2 Stedebouwkundig plan

4.2.1 Doelgroep

Het plan omvat het bouwen van een appartementengebouw aansluitend op de bestaande bebouwing van Woonzorgcentrum Ruitersbos. Hierbij wordt specifiek gebouwd voor de doelgroep (minimaal) 55-plussers. Het betreft hier 38 zorggerelateerde woningen.

4.2.2 Setting

Het perceel heeft een grillige rechthoekige vorm en ligt noord-zuid georiënteerd. De grootte van het perceel is ongeveer gelijk aan een cluster van circa twintig villawoningen (die in hetzelfde gebied zijn gelegen) en daarmee zeer bepalend van omvang. Helemaal westelijk en zuidoostelijk in de wijk Ruitersbos liggen nog twee maatschappelijke functies die qua functie afwijken, maar wel een vergelijkbare perceelsomvang hebben.

Door de omvang en diversiteit van de bebouwing is de oriëntatie op het perceel niet eenvoudig toe te wijzen aan één structurend of beeldbepalend element. Op hoofdlijnen kan gezegd worden dat de bebouwing zich voegt naar de omliggende wegen en de eigen bebouwing elders op het perceel.

De hoofdentree ligt aan de Boeimeerweg die doodlopend is en de bebouwing loopt duidelijk evenwijdig aan deze straat. De aansluitende bebouwing loopt evenwijdig aan het entreegebouw.

De solitaire woontorens die zuidelijk op het perceel staan, lopen evenwijdig aan de zuidelijke begrenzing van het perceel en oriënteren zich op de Willem van Oranjelaan. Zij wijken qua vorm en massa duidelijk af van de oorspronkelijke hoofdbebouwing. Dit zal mede te maken hebben met de tijdgeest.

4.2.3 Huidige bebouwing

De bestaande bebouwing is zeer rechthoekig en eenvoudig van opzet. Het betreft langgerekte gebouwen waar voornamelijk de vorm naar de functie is gevoegd. In het gebouw is een veelvoud van wooneenheden ondergebracht die naar indeling en functie gelijk zijn aan elkaar. Dit heeft geresulteerd in een repeterend beeld van kozijnen over de verschillende verdiepingen en de diverse gebouwen.

Enige speelsheid wordt gevonden in de vorm van de positionering van de gebouwen onderling. Soms staan gebouwen in een licht gebogen hoek. De meest recente bebouwing in de vorm van woontorens wijkt af van het strak vormgegeven karakter van de hoofdbebouwing maar is wel afgestemd op de vormgeving van het hoofdgebouw. De woontorens benadrukken met name het verticale karakter van de bebouwing.

De grauwwkleurige baksteen in combinatie met de gekleurde betonnen kaders (soms constructief benodigd en soms decoratief) en de grote raampartijen zorgen voort een zeer ingetogen karakter. Door de architectuur wordt duidelijk dat het hier slechts één functie betreft en dat die functie waarschijnlijk maatschappelijk van karakter is. Het buitenterrein is niet afzonderlijk ingericht voor het gebruik door de bewoners.

4.2.4 Nieuwe bebouwing

Het nieuwbouwplan omvat de bouw van 38 zorggerelateerde woningen in een toren van circa 25 meter hoog (acht bouwlagen). Op iedere verdieping (met uitzondering van de begane grond) worden 5 appartementen gesitueerd, variërend in grootte van circa 80 tot 90 m².

Omwillen van de nieuwbouw wordt een gedeelte van het bestaande zorgcentrum gesloopt. Op deze plaats zal het nieuwe gebouw, zij het in een andere vorm en oriëntatie, worden opgericht. Tussen het bestaande en het nieuwe gebouw wordt een verbindingsgang gecreëerd.



Figuur 3. Stedebouwkundig plan

4.2.5 Verkeer

De planlocatie wordt ontsloten via de Boeimeerweg. Dit is een doodlopende straat die bereikt kan worden via de Valeriuslaan en Lisztlaan. Rondom het plangebied zijn de Willem van Oranjelaan en Ruitersboslaan de meest belangrijke verkeersaders.

4.2.6 Parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernota dienen 19 parkeerplaatsen (0,5 plaats per aanleun- of bejaardenzorgwoning) aangelegd te worden op eigen terrein.

Het parkeerterrein aan de Lisztlaan zal door de nieuwbouw verdwijnen. Deze 14 parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Ditzelfde geldt voor 5 parkeerplaatsen aan de Boeimeerweg.

In totaal worden er aan de Boeimeerweg en Lisztlaan dus 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, deze worden als volgt verdeeld over twee parkeervlakken:

- 18 parkeerplaatsen aan de Lisztlaan
- 20 parkeerplaatsen aan de Boeimeerweg

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Zo kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van Woonzorg Nederland BV heeft AGEL adviseurs Oosterhout een verkennend bodemonderzoek gedaan (rapport Verkennd Bodemonderzoek, 7 oktober 2008, zie ook bijlage 1 bij deze toelichting).

Inleiding

Een verkennend bodemonderzoek heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem. Daarbij wordt ook onderzocht in hoeverre de bodem verontreinigd is met stoffen die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid of voor het milieu in het algemeen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Bovengrond

In de bovengrond zijn lichtverhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK (10) aangetoond ten opzichte van de landelijke en lokale achtergrondwaarden.

In de puinhoudende grond zijn sterkverhoogde gehalten aan minerale olie en PAK (10) aangetoond. Het PAK-gehalte overschrijft de interventiewaarde. Deze overschrijdingen zijn waarschijnlijk veroorzaakt door bodemvreemde materialen.

Hiernaast zijn ook enkele licht verhoogde gehalten aangetoond met de parameters zink, koper, kobalt, lood, kwik, nikkel en barium.

Ondergrond

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater zijn ten opzichte van de landelijke streefwaarden licht verhoogde gehalten aan barium, kwik en zink.

Conclusie

De conclusie van het verkennend bodemonderzoek is dat er een nader onderzoek moet plaatsvinden voordat de bouwvergunning kan worden verleend.

5.3 Water

De waterhuishouding moet voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap en gemeente.

Waterschap Brabantse Delta heeft een watertoets uitgevoerd op de locatie Boeimeerweg 2. Zij heeft positief geadviseerd, omdat de locatie, aard en omvang van het project geen problemen opleveren voor de waterhuishouding en waterkwaliteit (brief kenmerk 08U006758 van 22 augustus 2008, zie bijlage 2 bij deze toelichting).

5.4 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen zorgen voor geur, stof, geluid en gevaar. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Anderzijds moeten woningen de aanwezige bedrijven niet beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Binnen een straal van 100 meter zijn geen bedrijven gevestigd welke vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer.

5.5 Flora en fauna

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen gebieden die vallen onder een Speciale Beschermingszone in het kader van de EU-habitatrichtlijn en de EU-vogelrichtlijn. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

5.6 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï.

Boeimeerweg 2

In opdracht van Woonzorg Nederland Projectontwikkeling BV (WZN) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AGEL adviseurs bv (projectnummer 20080213 inclusief de aanvullende memo 09-2285-20080213/FH/wb, d.d. 28 september 2009).

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidzones van de Graaf Engelbertlaan (hoofdontsluitingsweg) en de Willem van Oranjelaan (ontsluitingsweg).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de west-, noord- en oostgevels wordt overschreden. De grootste overschrijding bedraagt 11 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarom niet overschreden.

Het college van B&W heeft, in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO, ontheffing verleend met als voorwaarde dat er minimaal één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn. Dit wordt gerealiseerd door bij de betreffende verblijfsruimtes een geluidsscherm te plaatsen.

Het akoestisch onderzoek, de aanvullende memo en het definitieve besluit tot het verlenen van hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting zijn als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

5.7 Luchtkwaliteit

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden.

Doel van dit besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen.

Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bouwplan met 38 wooneenheden behoort tot een categorie van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze gevallen is verdere toetsing niet aan de orde.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en infrastructuur.

Binnen een straal van 500 meter komen geen risicovolle inrichtingen (bedrijven) voor. Ook worden op de nabije infrastructuur geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

5.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen die het project kunnen belemmeren. Ook ligt er geen straalpad of vliegfunnel over het gebied.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

6.2.1 Standaardisering

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

6.2.2 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP:

- Inleidende regels: in dit eerste hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten.
- Bestemmingsregels: hierbij is ingegaan op de specifieke bestemmingen en hun gebruiksregels (zie paragraaf 6.3).
- Algemene regels zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.
- Overgangs- en slotregels: hierin is ingegaan op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

De verbeelding (plankaart) toont één bestemming, te weten 'Maatschappelijk'. Hierin is ruimte voor de uitbreiding van het woonzorgcentrum.

Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' om de archeologische verwachtingswaarde vast te leggen.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of bij het toepassen van een afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- 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 tien woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, 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.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de verhaalskosten minder bedragen dan €10.000,- is het ook mogelijk dit via leges te verhalen i.p.v. via een exploitatieplan. Het plan aan de Boeimeerweg 2 valt onder deze categorie.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd en daarom is het plan economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Het Waterschap Brabantse Delta heeft tijdens de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO reeds een positief advies afgegeven omdat de locatie, aard en omvang van het project geen problemen opleveren. Het positief advies is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd, haar antwoord is verwerkt in paragraaf 5.3.

De VROM-inspectie heeft ambtelijk aangegeven dat er geen nationale belangen aan de orde zijn. Ook Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben ambtelijk aangegeven dat er gezien de binnenstedelijke ligging geen provinciaal belang is gemoeid. Daarom zijn deze partijen niet betrokken in het vooroverleg.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele procedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijze tegen het plan of onderdelen daarvan in te brengen. Tegen het onderhavige plan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het raadsvoorstel. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens stelt het college de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.