

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Heilaarstraat 184 te Breda bestaat het voornemen om een perceel te splitsen voor het bouwen van een nieuwe woning. Het vigerende bestemmingsplan 'Heilaarpark' voorziet niet in deze ontwikkeling. Het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen', maar het aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Derhalve is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Breda heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van de nieuwe woning, omdat dit past in de huidige stedenbouwkundige ontwikkeling van de directe omgeving van het perceel aan de Heilaarstraat, en past binnen het woonbeleid.

Op het perceel wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing. Na de splitsing zal de initiatiefnemer een vrijstaande woning oprichten op het beschikbaar gekomen perceel. De vrijstaande woning zal voldoen aan de bouwregels zoals gesteld in artikel 8 van het bestemmingsplan 'Heilaarpark'.

Naar aanleiding van een overleg met de eigenaar van het buurperceel zijn de regels zoals gesteld in artikel 8 van het bestemmingsplan Heilaarpark voor dit perceel wat aangescherpt ter attentie van de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximale bouwhoogte.

1.2 Ligging en plangrens



Figuur 1.1: Omgevingskaart van het plangebied

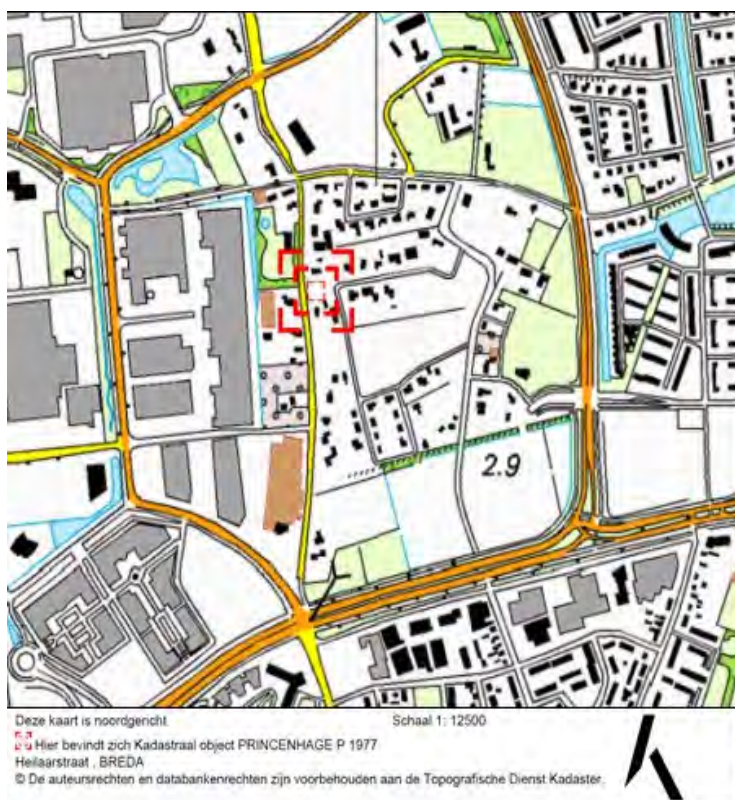
Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Breda, sectie P, nummer 1977. Het perceel heeft een breedte van 25,3 meter en een totale oppervlakte van ongeveer 885 m². Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin, behorende bij een vrijstaande woning aan de Heilaarstraat 184. De beoogde nieuwe woning zal worden ontsloten door de Heilaarstraat en bevindt

zich in de wijk Heilaarpark. De omgeving kan worden omschreven als gemengd gebied met woon- en bedrijfsgronden.

Het plangebied ligt in het westen van de stad Breda, in een lintbebouwde straat, grenzend aan een bedrijventerrein.



Figuur 1.2: Uittreksel kadastrale kaart van het perceel



Figuur 1.3: Omgevingskaart van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van bestemmingsplan Heilaarpark (vastgesteld op 10 november 2011, onherroepelijk per 24 oktober 2012) en is bestemd als 'Wonen'. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. Het bestemmingsplan Heilaarpark bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan geregeld dat het bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen maximaal 40% mag bedragen.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Heilaarpark'; ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. De keuze voor gedetailleerd uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte plankaart. Op het perceel is aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Met een dergelijk gedetailleerd bestemmingsplan wordt het doel voor de ontwikkeling van één particuliere woning bereikt. De naamgeving van het bestemmingsplan is als volgt: 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184'.

1.5 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Daarnaast wordt het plangebied aangeduid, wordt het vigerende bestemmingsplan toegelicht en wordt de planvorm besproken. In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' wordt de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving beschreven. Daaronder valt bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie.

In het derde hoofdstuk 'Beleid' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' komen

de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod, zoals de waterparagraaf. Voor een aantal aspecten is er nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 5 'Juridische planbeschrijving' wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van de regels. De hoofdstukken 6 en 7 behandelen respectievelijk de 'Uitvoerbaarheid' van het plan en de 'Communicatie'.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

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

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur, verkeer en groen

Het perceel ligt, zoals vorenstaand beschreven, aan de Heilaarstraat. De Heilaarstraat is de vroegere verbindingsweg tussen Princenhage en Prinsenbeek. Dit gedeelte van de straat wordt nu voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer en fietsers, omdat de straat doodlopend is gemaakt voor autoverkeer. Er is aan weerszijden van de Heilaarstraat een trottoir aanwezig. Fiets- en autoverkeer is niet gescheiden.

In de omgeving van de percelen staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime kavels, al dan niet in combinatie met bedrijven aan huis. Omdat de Heilaarstraat voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen bevat is er op deze percelen veel groen aanwezig. Dit zorgt ervoor dat de straat een landelijk groene uitstraling heeft. Daarnaast is enkele jaren geleden laanbeplanting aangebracht aan weerszijden van de straat.



Figuur 2.1: Foto Heilaarstraat 192



Figuur 2.2: Foto plangebied vanaf Heilaarstraat



Figuur 2.3: Foto Heilaarstraat 184



Figuur 2.4: Foto plangebied



Figuur 2.5: Foto plangebied



Figuur 2.6: Foto plangebied

2.2.2 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 worden de aanwezige cultuurhistorische waarden globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet streeft ernaar het culturele erfgoed, waar ook het archeologische erfgoed onder valt, te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor de noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Het plangebied ligt op de overgang tussen een zone van hoge en middelhoge archeologische verwachting volgens de Beleidsadvieskaart "Breda's erfgoed deel 1 Archeologie" van de gemeente Breda. Door de bouw van de woning wordt de ondergrond geroerd. Het was dan ook van belang de archeologische verwachting nader te toetsen en de eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen. Het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda heeft op 12 en 13 januari 2012 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd op het terrein aan de Heilaarstraat 184 (Selectiebesluit archeologie Heilaarstraat 184 en 241). In het in bijlage 1 opgenomen rapport wordt geconcludeerd dat het plangebied wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie.

Historische geografie

In het gebied bevinden zich meerdere historisch geografische relicten. De Heilaarstraat stond van oorsprong bekend als Kerkweg van Burgst of Burgste Dreef. Het gebied wordt in oost-westelijke richting doorsneden door de centraal gelegen weg Heilaarpark, oorspronkelijk de Leursebaan geheten. De Leursebaan was een belangrijke middeleeuwse verbindingroute van Breda naar het Leur via het Liesbos. Ten noorden van de voormalige Leursebaan liggen de deels nog zichtbare relicten van het voormalige landgoed Heilaar. Het landgoed Heilaar is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, die in de veertiende eeuw acht hectare groot was. In de zestiende eeuw was er al sprake van een huis bij deze hoeve. In de zeventiende eeuw werd het landgoed (ook wel "Orsmaal" genoemd) uitgebreid met een omwaterd park, een omgracht huis, en twee dreven. De eerste (toren) dreef was gericht op de kerktoren van Princenhage, de tweede richtte zich op het kasteel van Breda. Bij de boerderij werd rond 1840 een herenhuis "Klein Heilaar" gebouwd en een in Engelse stijl aangelegd slingerbos met vijvers. De overblijfselen van landgoed Heilaar zijn deels nog afleesbaar in het landschap ter plaatse van Heilaarpark. Met name de beide dreven tekenen zich nog duidelijk af.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.

2.3 Functionele structuur

De wijk Heilaarpark is een wijk waar overwegend woningen staan, soms in combinatie met een bedrijf aan huis. Deze woningen zijn gesitueerd op overwegend ruime percelen en vrijstaande woningen.

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein Heilaar, en enkele honderden meters ten zuiden liggen bedrijven. De bedrijven zijn voornamelijk in te delen in de zogenaamde tertiaire sector, ook wel de commerciële dienstensector genoemd. Zoals een detailhandelszaak, gespecialiseerd in de aquarium/vijversector gevestigd aan de Heilaarstraat 175. De woonboulevard, een bedrijventerrein met overwegend meubelzaken en andere aanverwante zaken, is gevestigd ten westen van het bedrijventerrein Heilaar. In de omgeving is dus veel bedrijvigheid gesitueerd. Dit is ruimtelijk verklaarbaar vanwege het feit dat dit gebied zich aan de rand van Breda bevindt, in aansluiting op de A16.

HOOFDSTUK 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Regionaal beleid is er in de vorm van de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Breda 2020.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit en is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden kiest het Rijk voor drie doelen:

- 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 blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Op de afbeelding in figuur 3.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde Maintenance Valley (West- en Midden-Brabant) welke valt onder nationaal belang 1. Dit nationaal belang heeft echter geen invloed op het planvoornemen, omdat het planvoornemen de ontwikkeling van één woning betreft. Overige nationale belangen, zoals het verbeteren van de milieukwaliteit en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur wordt in hoofdstuk 4 onderbouwd.



Figuur 3.1: Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, deze ladder wordt ook als wettelijk procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit wordt bewerkstelligd met de opeenvolgende stappen: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- de uitoefening van defensietaken.

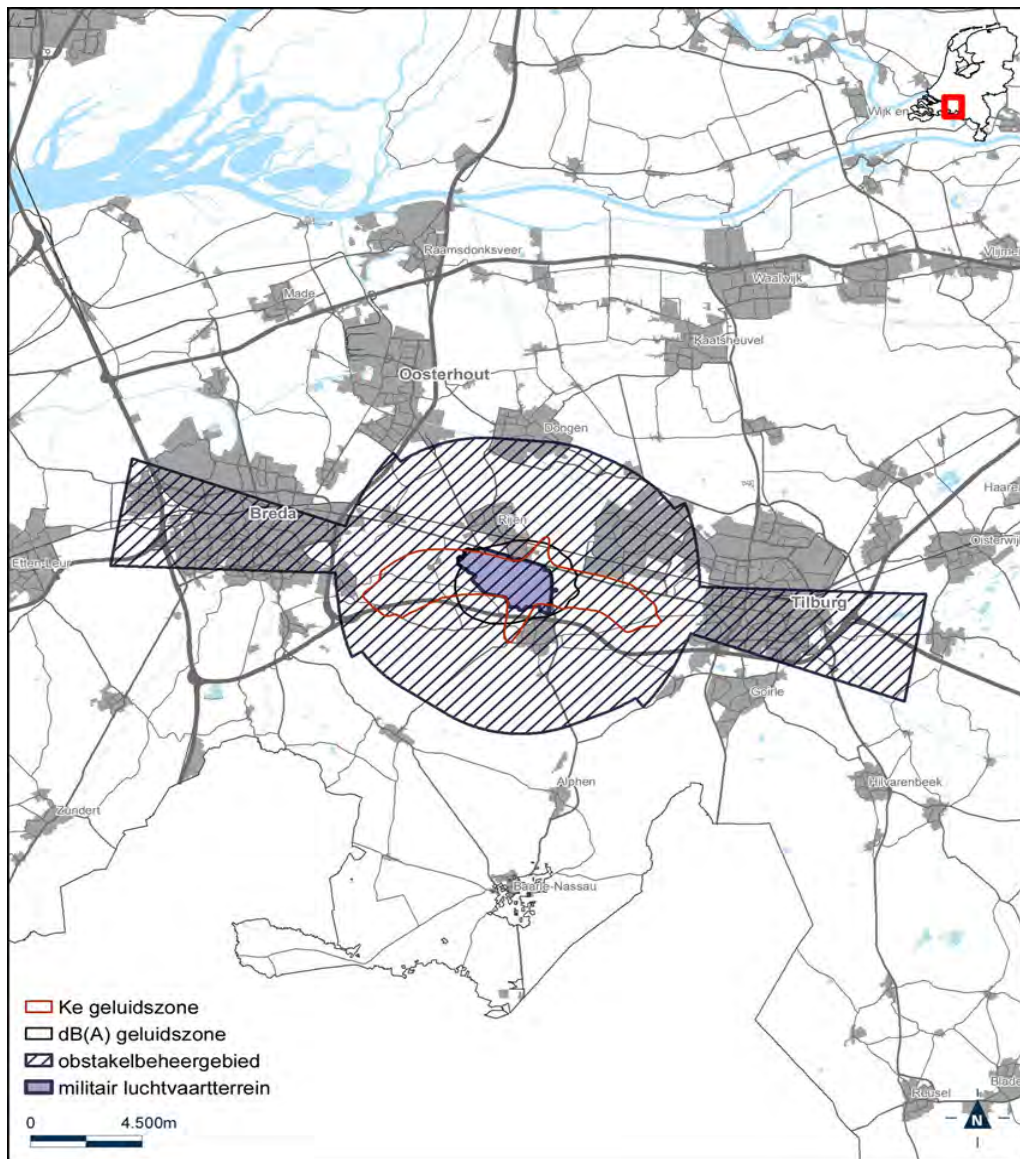
Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen:

- veiligheid op rijksvaarwegen;
- toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- de elektriciteitsvoorziening;
- de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- de veiligheid van primaire waterkeringen;
- reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dal zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Plangebied

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk deels gelegen in het obstakelgebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelgebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein.



Figuur 3.2: uitsnede militair luchtvaartterrein – vliegbasis Gilze-Rijen [uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 3.6]

In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook figuur 3.2, zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens het bestemmingsplan 12,5 meter (middels afwijkingsbevoegdheid). De maximale toegestane hoogte in het plangebied is dus beduidend lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationaal belang 'uitoefening van defensietaken'.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisies Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het gebied staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zijn omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (volgende paragraaf) geeft wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Verordening ruimte

De 'Verordening ruimte 2012' (vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden) 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 en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

In de Verordening ruimte zijn in artikel 3.5 regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen moet een verantwoording omvatten over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Het plangebied ligt binnen de wijk Heilaarpark en ligt volgens de verordening in het bestaand stedelijk gebied. Voor het plangebied zijn geen extra regels opgenomen met betrekking tot bijvoorbeeld ecologische hoofdstructuur of waterberging. Omdat het planvoornemen de nieuwbouw van één woning betreft is een dergelijke verantwoording niet nodig, omdat de gemeente in principe akkoord is met de bouw ervan.

3.3 Regionaal beleid

De regio West-Brabant is een samenwerkingsverband tussen 19 gemeenten die samen een verdere duurzame ontwikkeling gestalte willen geven. De regio heeft hiervoor in 2010 de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 opgesteld. Door regionale samenwerking komt er meer collectief inzicht en bestuurskracht om richting te geven aan grote ruimtelijke opgaven in de regio. De visie bestaat uit tien stellingen:

1. centraal wat moet, decentraal wat kan;
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld;
3. versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën;
4. ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid;
5. water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst;
6. nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer;
7. economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties;

8. een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta;
9. spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil;
10. toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

In stelling 8 wordt gesteld dat de woningbouwopgave een kwalitatieve marktvraag is. Meer dan voorheen wordt gezocht naar differentiatie die aansluit bij een (kritische) woonconsument die hogere eisen stelt aan een passend woonmilieu. De vraag naar bijzondere woonvormen, meer grondgebonden wonen, betaalbare huisvesting, particulier opdrachtgeverschap maar ook de huisvesting van arbeidsmigranten uit midden- en oost-Europa zijn uitdagingen voor de regio. Voor de stedelijke gebieden gaat de visie uit van ontwikkeling van nieuwe woonmilieus bij de steden en een betere ruimtebenutting binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnenstedelijke inbreiding, zoals onderhavig planvoornemen, en vervangende nieuwbouw gaat voor uitbreiding in uitleglocaties.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De 'Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht' is op 20 december 2007 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Stadsvisie 1999 en is een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. De nadruk ligt op een evenwicht tussen bouwen (woningen en bedrijven), natuur en recreatie. De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.



Figuur 3.3 Uitsnede Structuurvisie Breda 2020 (wijk Heilaarpark is blauw omcirkeld)

Heilaarpark is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als een consolidatiegebied. In consolidatie-gebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch 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 het geheel aan milieus 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, zoals dit planvoornemen, niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Het voormalige landgoed Heilaar en de directe omgeving hiervan hebben de aanduiding Stadslandschap. Recreatief belangrijke delen van de grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het Stadslandschap. Hierin mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Zo kan de ruimtelijke ontwikkeling van Breda verder worden ingebed en de totale landschapsstructuur wordt behouden. De belangrijke kwaliteit van een organisch gegroeide stad, verweven met het landschap, blijft zo behouden en wordt verder uitgebouwd.

De Ettensebaan, samen met het bestaande bedrijventerrein ten noorden van de Ettensebaan, heeft de aanduiding Stedelijke as. De stedelijke assen Claudius Prinsenlaan, Lunetstraat, Ettensebaan en Terheijdensweg als stadsentrees vanaf de A27, A16 en A59 ondergaan transformaties gericht op intensivering van ruimtegebruik. De eigen identiteit van de assen wordt versterkt, dat geldt voor het functieprofiel, de ontwikkelingssnelheid en het ruimtelijk beeld. De Ettensebaan wordt geflankeerd door laanbeplanting en bebouwing die vanaf de A16 in schaal verkleint, met naar de binnenstad perifere detailhandel, kantoren en woonfuncties. De woonboulevard vormt een tweede stedelijk centrum van Breda en een belangrijk vrijetijdscluster.

Naast de Wet ruimtelijke ordening is er een aantal (autonome) ontwikkelingen die vragen om herziening van de Structuurvisie Breda 2020. Als opmaat hiervoor is in 2010 de beleidsregel Koers gezet vastgesteld (zie hierna). In januari 2013 is gestart met de actualisatie van de structuurvisie voor Breda, de 'Structuurvisie Breda 2030' zal in september 2013 worden vastgesteld. De nieuwe visie heeft ook betrekking op delen van het plangebied van dit bestemmingsplan. Tijdens de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is de Structuurvisie Breda 2020 nog onverminderd van kracht en is niet vooruitgelopen op de nieuwe structuurvisie.

Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in de voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

Sinds januari 2013 is gewerkt aan een nieuwe structuurvisie voor de stad, de 'Structuurvisie Breda 2030' zal in september 2013 worden vastgesteld. Met de vaststelling van de 'Structuurvisie Breda 2030' komt de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' te vervallen. Tijdens de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is de nota Koers gezet nog onverminderd van kracht en derhalve gebruikt als toetsingskader.

Bij nieuwe ontwikkellocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

Het toestaan van een vrijstaande woning op het betreffende perceel versterkt de woonfunctie ter plaatse en wordt passend geacht in de bestaande karakteristiek.

Woonagenda 2011-2014

De kern van de door het college vastgestelde Woonagenda (20 september 2011) is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda 2011-2014 zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de Structuurvisie: Koers Gezet. De woonagenda is onder andere opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010. In de woonagenda zijn 10 doelen opgesteld. Eén van die doelen is dat de regie voor wooneenheden erop gericht is om braakliggende terreinen te gebruiken voor wooneenheden. Het planvoornemen past daarom binnen het gestelde beleid in de Woonagenda.

3.5 Afweging beleidskader

Het planvoornemen past binnen het beleid zoals dit door het Rijk, de provincie, regio West-Brabant en de gemeente is opgesteld. Dit komt voornamelijk doordat bovengenoemde overheden willen inzetten op concentratie van stedelijk gebied, en bevordering van particuliere initiatieven.

Stedenbouwkundige beoordeling naar aanleiding van beleid Structuurvisie Breda 2020 en Nota koersgezet

De Heilaarstraat is een oud lint tussen Princenhage en Prinsenbeek. Met de tijd is door stedelijke ontwikkelingen langzaam steeds meer bebouwing aan dit lint gekoppeld. De Heilaarstraat is inmiddels een zeer gemengd gebied. De karakteristiek van het lint wordt bepaald door aangrenzende kleinschalige en grootschalige bedrijfsbebouwing, woonbebouwing met overwegend groene erfafscheidingen en groene tuinen en een onregelmatige laanbeplanting. Er is destijds gekozen om de woonfunctie van de Heilaarstraat te versterken:

- Voor de westkant van het lint, tegenover het betreffende perceel, is in bestemmingsplan 'Heilaar' bepaald om de woonfunctie te versterken door het toelaten van nieuwbouwwoningen met ondergeschikte bedrijfsfuncties. Hierdoor wordt het lint verdicht en wordt het zicht vanaf het lint op de bedrijfshallen van bedrijventerrein IABC verminderd;
- Aan de oostkant heeft aanzienlijke verdichting met woningbouw plaatsgevonden met de aanleg van woonbuurt Heilaar/Adriaan Klaassenstraat.

Door de ingezette versterking van de woonfunctie wordt de karakteristiek van dit deel van de Heilaarstraat bepaald door vrijstaande woningen op grote kavels. Een vrijstaande woning op het betreffende perceel van ca.880m² sluit aan bij de versterking van de woonfunctie en past in de gewenste karakteristiek.

HOOFDSTUK 4 Milieu en Landschap

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

Gezien de grootte van het planvoornemen wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Omdat het planvoornemen als activiteit (stedelijk ontwikkelingsproject) voorkomt in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, maar omdat het beneden de drempelwaarden blijft is een m.e.r.(beoordeling) niet verplicht.

In het algemeen kan worden opgemerkt dat de gehanteerde drempelwaarden indicatief zijn en dat er veelal wel een deugdelijke motivering noodzakelijk is betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten zoals dit planvoornemen. Deze motivering is vormvrij. Derhalve zorg dragen de navolgende paragrafen ervoor dat de milieuaspecten worden beoordeeld volgens een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de zeer geringe omvang van het 'stedelijk ontwikkelingsproject', te weten de toevoeging van 1 woning, is het uitvoeren van een milieueffectrapportage in het onderhavige geval niet aan de orde is.

4.2 Bodemkwaliteit

Uit artikel 3.1.6. van het Bro vloeit voort dat de toelichting van een bestemmingsplan altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit. In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 2 (Tritium Advies, rapportage 1112/075/RV-01, d.d. 26 juli 2012). Uit analyseresultaten blijkt de grond en het grondwater niet verontreinigd te zijn met betrekking tot de onderzochte stoffen. In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het planvoornemen in de vorm van een woning.

4.3 Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld worden gebracht volgens de regels van de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidsniveaus op de gevels van nieuwe geluidsgebouwen of terreinen worden getoetst aan de geluidnormen. De Wgh heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidbronnen. De geluidsniveaus vanwege luchthavens zijn opgenomen in de Luchtvaartwet. Indien het bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Voor wegverkeerlawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Heilaarstraat. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is de Warmoezenierstraat in het in bijlage 3 opgenomen akoestisch onderzoek (Tritium Advies, rapportage 1112/075/RV-1, d.d. 21 mei 2012) alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Railverkeerslawaai en industriellawaai zijn in de onderhavige situatie niet van toepassing.

Voor de wegen Heilaarstraat en Warmoezenierstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. De Wgh legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In het algemeen kan er derhalve worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen beperkingen oplegt aan de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een woning ter plaatse van het plangebied. Bij nieuwbouw wordt het beschermingsniveau van de binnenwaarde geregeld bij de bouwaanvraag, waarbij dan in de omgevingsvergunningprocedure toetsing aan het Bouwbesluit plaats vindt.

4.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwavel-dioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en kool-monoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Om een idee te geven van de omvang van NIBM projecten: de NIBM grens in de regeling ligt bij minimaal één ontsluitingsweg op maximaal 1500 woningen. Dit houdt dus in dat op grond van het Besluit NIBM 1500 woningen in een overbelaste situatie gebouwd kunnen worden, zonder dat getoetst hoeft te worden of de bijdrage van de woningen de luchtkwaliteit ter plaatse verslechterd.

Het planvoornemen zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 6 extra voertuigbewegingen per nieuwe woning per dag. Voor de onderhavige situatie wordt derhalve uitgegaan van 6 extra voertuigbewegingen.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

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)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	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		

Figuur 4.1: Worst-case berekening luchtkwaliteit met NIBM rekentool (InfoMil)

Uit figuur 4.1 en het vorenstaande blijkt dat de "Wet luchtkwaliteit" geen beperkingen oplegt aan de beoogde realisatie van een nieuwe woning op de locatie Heilaarstraat 184 te Breda.

4.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

1. inrichtingen;
2. transport van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andereobjecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een buisleiding;
- 200 meter van een transportroute of -tracé zoals bedoeld in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Tevens zijn de aanwezige hoogspanningsleidingen op voldoende afstand gelegen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit plangebied.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Op basis van deze wet moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Een geurgevoelig object is in de Wet geurhinder en veehouderij gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Een woning moet derhalve worden gezien als een geurgevoelig object. Voor het onderhavige plangebied geldt dat het perceel aan alle zijden door woonbebouwing wordt omringd. Hierdoor zijn er altijd andere woningen op kortere afstand tot eventueel aanwezige agrarische bedrijven gelegen. Derhalve is er dan ook te allen tijde geen sprake van nadelige gevolgen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen van de categorie 1 en 2. Deze bedrijven zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Heilaar' en 'Heilaarpark', en hierin is rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen binnen deze buurt. Omdat de omliggende woningen voldoen aan de richtafstanden op de indicatieve bedrijvenlijst kan ervan worden uitgegaan dat de bedrijven geen belemmeringen leveren voor de ontwikkeling van deze nieuwe woning.

4.8 Natuur en ecologie

Het plangebied aan de Heilaarstraat 184 is momenteel in gebruik als tuin. Het terrein valt binnen de bebouwde kom van Breda en valt niet binnen een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura 2000-gebied. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 12 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermde Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

In het kader van deze beoordeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 4 (Tritium Advies, rapportage 1112/075/RV-3 versie 1, d.d. 13 juli 2012). In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied mogelijk (niet waarschijnlijk) verschillende beschermde soorten dieren voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting voor het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan

dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Eindconclusie

Indien voornoemde aanbevelingen in acht worden genomen is de kans op een overtreding vannatuurwetgeving nagenoeg verwaarloosbaar. Het aspect 'natuur en ecologie' legt derhalve geen beperkingen op aan de beoogde nieuwbouw van een woning ter plaatse van het plangebied.

4.9 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging, te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De voorkeursvolgorde hierbij is vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), het bevoegd gezag is gemeente en provincie. Alle directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtv), het bevoegd gezag is het waterschap voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan.

Beleid waterschap en provincie

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Breda. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's c.q. 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere 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 hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterplan 2010 tot 2015. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Conclusie plangebied

De ontwikkeling van een woning aan de Heilaarstraat 184 te Breda is niet vergunningplichtig in het kader van de Keur van Waterschap Brabantse Delta voor de toename van het verhard oppervlak. In de Keur staat namelijk weergegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het waterschap hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een totaal oppervlakte van 2000 m² of meer, op het oppervlaktewater te lozen. Onderhavig project blijft met de realisatie van een woning onder de norm van 2.000 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 885 m². Het bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen mag maximaal 40% bedragen, hier blijft de bouw van de woning met bijbehorende bijgebouw en erfverharding onder de 400 m². Bij aanleg van of lozing op oppervlaktewater is een ontheffing wel noodzakelijk.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Breda streeft via het hemelwater- en grondwaterbeleid naar het terugbrengen van de natuurlijke situatie waarbij het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse wordt geborgen en het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond. Bij een toename van het verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Het gemeentelijk beleid hanteert dezelfde norm als het waterschap; per m² toename verhard oppervlak moet 78 liter hemelwater op eigen terrein worden geborgen. De ontwikkelende partij moet bij (her)inrichting van het terrein danook rekening houden met zowel de eisen uit het Bouwbesluit, als rekening houden met grondwater. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar verhogen waar het kan, bouwkundige aanpassingen waar mogelijk en als laatste afvoeren waar nodig. In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater dient te worden teruggedrongen.

Conclusie plangebied

Voor de toename van het verhard oppervlak dient 78 liter per m² verhard oppervlak aan waterberging aangelegd te worden.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Bethlehemloop. De Bethlehemloop voert het water af naar de Mark. De Bethlehemloop is momenteel hydrologisch zwaar belast. De afvoer vanaf

het plangebied dient derhalve beperkt te blijven tot het huidige niveau, de nieuwe woningbouwontwikkeling mag geen hogere afvoer tot gevolg hebben.

Uit de beschikbare kaarten van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant valt af te lezen dat het plangebied ligt in een gebied met een grondwaterdynamiek met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) variërend van 0,80 - 1,40 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 1,20 m-mv of dieper. Hieruit blijkt derhalve dat het plangebied mogelijk geschikt is voor het aanleggen van zowel een bovengrondse als een ondergrondse infiltratievoorziening. Het plangebied bevindt zich bovendien niet in een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone). Het voornoemde kaartmateriaal is opgenomen in de bijlage 5.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde realisatie van het planvoornemen zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten, hierdoor verandert de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Een aspect binnen het plangebied is de afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem. Infiltratie van hemelwater in de bodem biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden van hemelwater via het oppervlaktewater of via rioleringsystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop wordt verbeterd;
- reduceren van de wateroverlast;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuilast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

Een belangrijk aspect van infiltratie van regenwater in de bodem is de mate waarin de bodem water doorlaat. Kort gezegd: hoe lager de doorlatendheid, hoe ongunstiger. De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte en de diepte tot de grondwaterstand. De infiltratiesnelheid van de ondergrond heeft geen constante waarde, maar kan van plaats tot plaats variëren, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

Locatie plangebied

Het plangebied is in het westen van de stad Breda gelegen.

De nieuwe woning zal worden ontsloten door de Heilaarstraat en bevindt zich in de wijk Heilaarpark. De omgeving kan worden omschreven als gemengd gebied met woon- en bedrijfsgronden. De belendende percelen zijn in gebruik als wonen met tuin. In de bijlage 6 is een situatietekening van het plangebied opgenomen.

Van het bouwplan zijn de volgende gegevens bekend:

- locatie: Heilaarstraat 184 te Breda;
- huidige gebruik: Het terrein is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin. De locatie is grotendeels onverhard en gedeeltelijk verhard met klinkers;
- Het gebied kent geen (duidelijke) hoogteverschillen;
- De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt circa 3 meter + NAP;
- toekomstige bestemming: nieuwe woning;
- totale oppervlakte plangebied : 885 m²;
- bestaand verhard oppervlak : 50 m²;
- nieuw totaal verhard oppervlak : 400 m²;
- totaal extra verhard oppervlak : 350 m².

De watersystemen zoals die in de locatie en omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Tijdens het bemonsteren van de peilbuis behorende bij het door Tritium Advies uitgevoerde bodemonderzoek werd het grondwater aangetroffen op een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Binnen zowel het plangebied als de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Op een afstand van circa 350 meter stroomt de Bethlehemloop.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Het meest nabijgelegen EHS gebied van enige omvang betreft "Liesbos". Dit natuurgebied is op circa 1,5 kilometer afstand gelegen.

Bodem

De bodemlaag tot 3,0 m-mv (einddiepte diepste boring voornoemd bodemonderzoek) is opgebouwd uit zeer fijn zand met een leemlaag op wisselende diepte. Uit analyseresultaten van het in juli 2012 door Tritium Advies uitgevoerd verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Het grondwater is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Conclusie plangebied

Op basis van voornoemde resultaten zijn er volgens Tritium Advies vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmeringen aan het gebruik van de locatie voor de voorgenomen realisatie van een woning.

Invulling helemwaterbeleid

Bij een toename van het aangesloten verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden houden tot aan de perceelsgrens. Een bui die gemiddeld eenmaal per 100 jaar voorkomt wordt beschouwd als een extreem zware bui. Ter bepaling van het ruimtebeslag en retentiecapaciteit van de hemelwaterverwerkende voorziening hanteert de gemeente een werknorm van 780 m³ waterberging per ha toename verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het bergen van 78 mm neerslag per vierkante meter. Dit beleid sluit aan bij het beleid uit de Keur van het Waterschap Brabantse Delta.

De voorkeursvolgorde voor hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, ten tweede bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- of afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt voor zowel een toename van het verhard oppervlak als geen toename van verhard oppervlak. Er is geen toename van verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen.

Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijk gesteld aan onverhard oppervlak. Ook groene daken worden beschouwd als onverhard. In alle gevallen geldt zuiveren waar nodig.

De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 350 m² bedraagt 27,3 m³. De berekende hoeveelheid hemelwater zal in de vorm van een op het terrein nog aan te leggen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld deels in infiltratiekratten en deels in verlaging van het groen) worden geborgen. Het hemelwater wat op de verharde oppervlakken valt zal derhalve via een regenwaterriolering, of over het maaiveld, worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening waar het kan infiltreren in de bodem.

Aangezien er in deze fase van het project nog geen definitieve beslissing hoeft te worden genomen met betrekking tot het bergen en infiltreren van hemelwater, is er, behalve naar bovenstaande optie (infiltratiekratten), tevens naar andere oplossingen gekeken. Voor de benodigde berging kunnen onder andere de volgende alternatieven worden overwogen:

- groene daken;
- wadi/verlaging in het groen;
- waterbergende bestrating (bijvoorbeeld van AquafLOW);
- berging op het dak;
- grindkoffers.

De exacte locatie en dimensionering van de bergingsvoorziening zal bij de technische uitwerking nader worden bepaald. Bij alle oplossingsrichtingen moet rekening gehouden worden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) variërend van 0,80 - 1,40 m-mv.

Aandachtspunten

Opgemerkt wordt dat het ontwerpen en het aanleggen van infiltratievoorzieningen door een op dit gebied ervaren specialist moet worden uitgevoerd. Het opstellen van een nader plan van aanpak (detailtekening en -berekening) en het realiseren van onderhoudsmogelijkheden maken in de regel onderdeel uit van deze werkzaamheden. Op deze wijze moet voorkomen worden dat de toekomstige infiltratievoorziening onjuist is gedimensioneerd, op de verkeerde diepte wordt aangelegd, onvoldoende functioneert of dat de infiltratiecapaciteit na verloop van tijd te veel terugloopt.

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt mogen worden.

Voorts moeten in het afwateringssysteem van de daken voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevrozing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren.

4.10 Kabels en leidingen

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal er een melding van graafwerkzaamheden (Klic-melding) worden gedaan. Vooralsnog wordt er echter van uitgegaan dat er geen kabels en leidingen van derden, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig zijn.

4.11 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er vanuit de omgeving geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een woning aan de Heilaarstraat 184 te Breda.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding(en) en planregels.

De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP);
- de standaard voorschriften van de gemeente Breda, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP;
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP, Wro, Bro en alsmede de Wabo. In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en afwijkingen.

5.2 Hoofdropzet

5.2.1 Toelichting op de toelichting

Deze toelichting voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing en is opgesteld conform de Rsro 2008 (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008) en de eisen die de gemeente Breda stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.

5.2.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt derhalve meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2008 (Informatiemodel ruimtelijke ordening 2008).

5.2.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, verwezenlijking in de naaste toekomst, algemene procedureregels en overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin de overgangsregels en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken c.q. percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP.

Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt in het algemeen de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten, dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Algemene regels

In artikel 4, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Artikel 5 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. In artikel 6 Algemene gebruiksregels opgenomen. Artikel 7 bestaat

uit Algemene afwijkingsregels. In artikel 8 zijn Algemene procedureregels opgenomen. Artikel 9 betreft de Overige regels.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsregels is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregels wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen de gronden, naast wonen, tevens worden gebruikt voor het daarbij behorend groen, water, parkeren, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Het plan bevat planregels voor de afmetingen van de woning en voor het verbouwen, uitbreiden en vervangen van de aanwezige woning. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels (art. 3.4).

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184'. Indien het bestemmingsplan 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 grondexploitiewet

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 gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (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 de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. 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. Bro. In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woningen;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak (bvo) of met één of meer woningen;
4. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. 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 bvo bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) behoeven te worden vastgesteld.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en financieel drager van het project. De rol van de gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het bestuurlijk vooroverleg (conform artikel 3.1. Bro) met de besturen van de betrokken gemeente, het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en eventueel het Rijk weergegeven. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant: *Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;*
- Waterschap Brabantse Delta: *Het Waterschap wijst erop dat voor werkzaamheden op en/of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het plan, het Waterschap brengt daarom een positief wateradvies uit.*

7.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.2.3 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 afloop

