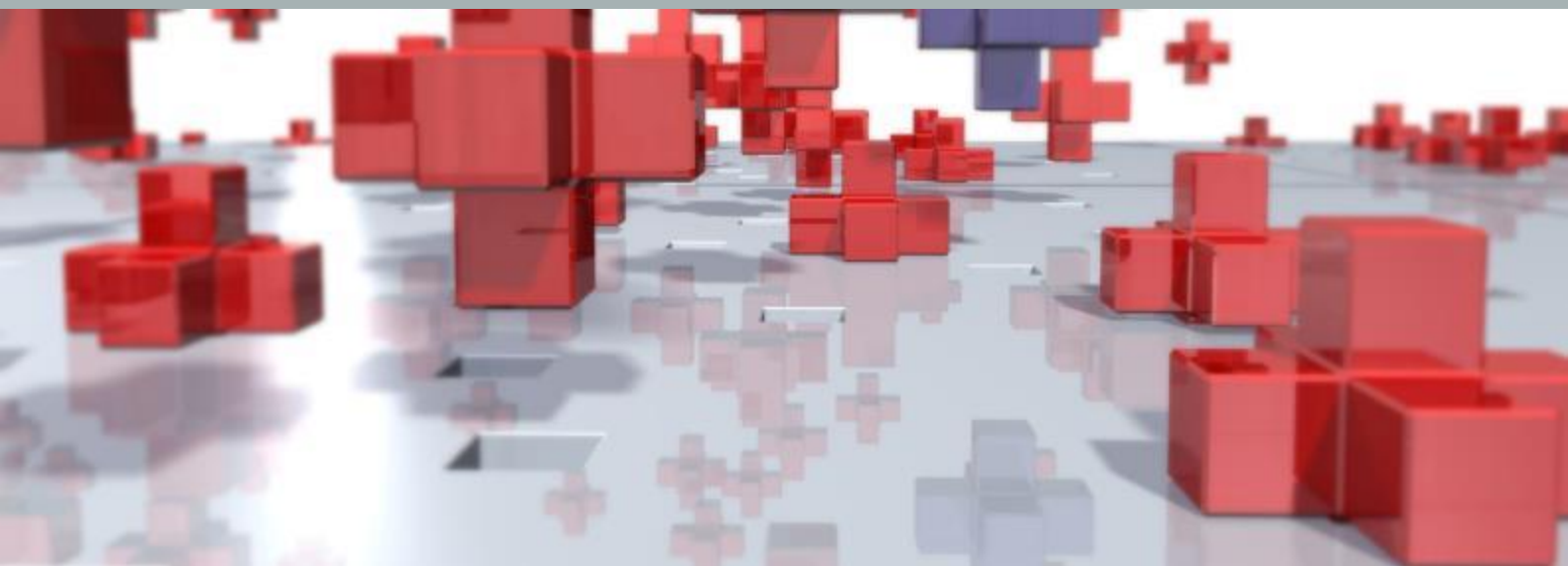


Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3

Gemeente Breda

Vastgesteld



Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3
Gemeente Breda
Vastgesteld

Rapportnummer: P04189

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.078.BP2021227022-VG01

Datum: 25 mei 2022

Opdrachtgever: particulier

Projectteam BRO: MvDn

Concept: april 2021, juni 2021

Ontwerp: december 2021

Vaststelling: juni 2022

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	11
3.2.2 Interim Omgevingsverordening	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Breda	13
3.3.2 Omgevingsvisie Breda 2040: Sterk en veerkrachtig	14
3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Breda	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Verkeer en parkeren	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Geur agrarisch	19
4.6 Externe veiligheid	20
4.7 Ecologie	21
4.8 Bodem	23
4.9 Water	23
4.10 Archeologie	24
4.11 Cultuurhistorie	26
4.12 Gezondheid	27
4.13 Vormvrije - m.e.r. beoordeling	28

5. JURIDISCHE PLANOPZET	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Plansystematiek	30
5.3 Bestemmingen	32
 6. UITVOERBAARHEID	 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	33
6.1.2 Kostenverhaal	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1 Omgevingsdialoog / participatie	34
6.2.2 Vooroverleg	34
6.2.3 Inspraak	34
6.2.4 Vaststellingsprocedure	35
6.2.5 Beroep / hoger beroep	35
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Schetsontwerp	
Bijlage 2: Bestektekening	
Bijlage 3: Omgevingsdialoog	
Bijlage 4: Vooroverleg Provincie	
Bijlage 5: Vooroverlegreactie Brandweer	
Bijlage 6: Wateradvies brabantse delta	
Bijlage 7: Zienswijze	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Geersbroekseweg 1A en 3 zijn twee woningen als twee-onder-een-kap gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woningen op de locatie Geersbroekseweg 1A en 3 te Ulvenhout samen te voegen tot één woning. De ontwikkeling omhelst het samenvoegen van twee woningen met twee verschillende bestemmingen, waarbij een gedeelte van het pand een recreatiebestemming heeft (nr. 3), het andere gedeelte is bestemd als Wonen (nr. 1A).

De woning (nr. 3) maakte vroeger onderdeel uit van een camping / chaletpark en is verkocht als burgerwoning, destijds is het bestemmingsplan niet gewijzigd. Initiatiefnemer heeft in 2015 deze woning gekocht in de veronderstelling dat er een burgerwoning werd gekocht in plaats van een bedrijfswoning. Bij de aankoop van de aangrenzende woning aan de Geersbroekseweg 1A te Ulvenhout, kwam aan het licht dat de woning Geersbroekseweg 3 is bestemd als bedrijfswoning.

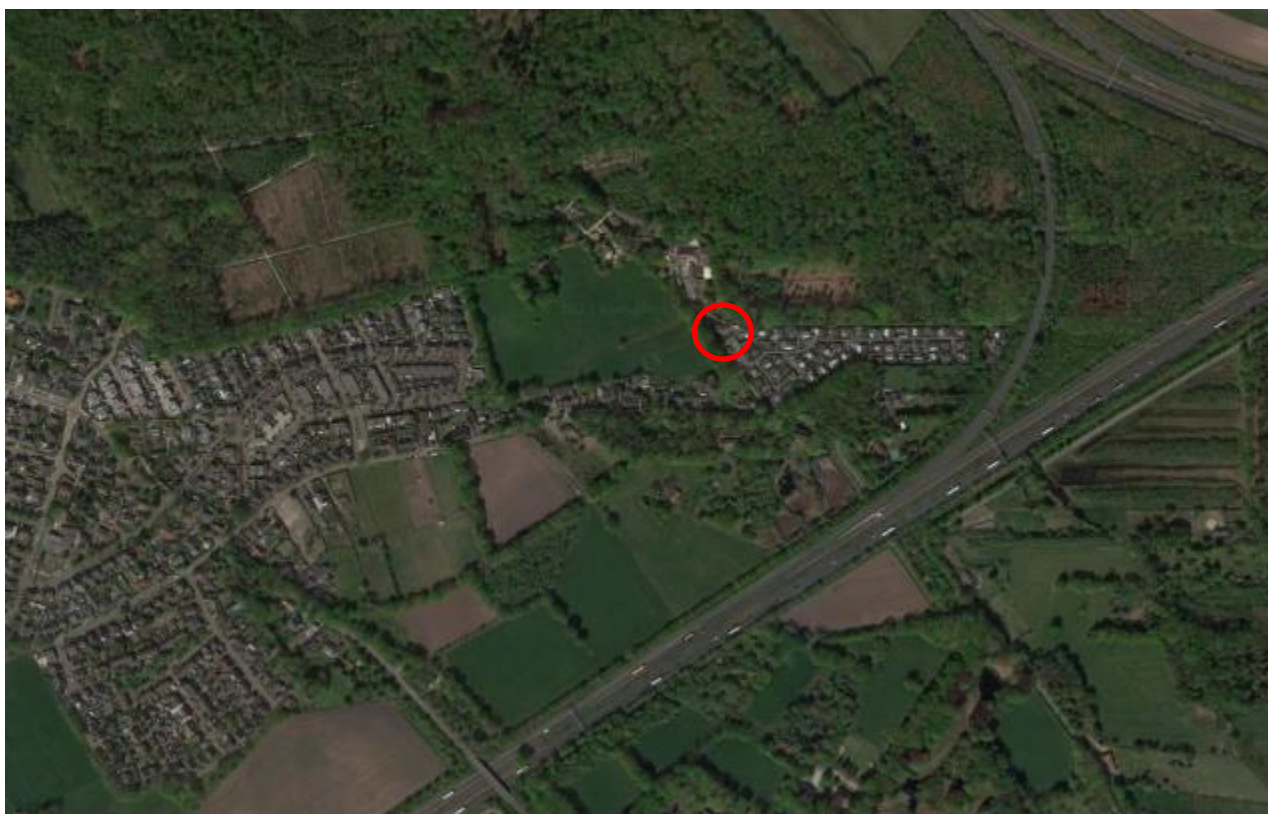
In 2018 heeft initiatiefnemer bij de gemeente Breda een aanvraag ingediend om de woningen aan de Geersbroekseweg 1A en 3 samen te voegen, hiervoor is een positief advies afgegeven mits de bestemming van het perceel van nummer 3 wordt gewijzigd naar wonen.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken. Met de bestemmingsplanherziening zal het plangebied geheel bestemd worden tot wonen met maximaal één woning.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geersbroekseweg 1A en 3, in het buitengebied van Ulvenhout, ten oosten van de kern. Tegen het plangebied, aan de oostzijde is het chaletpark Landgoed Bosweelde gelegen. In het noordoosten grenst het plangebied aan het Ulvenhouts voorbos.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 987 m² en betreft globaal gezien de percelen die kadastraal bekend staan als Ulvenhout, sectie D, nummers: 5775 en 5776. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



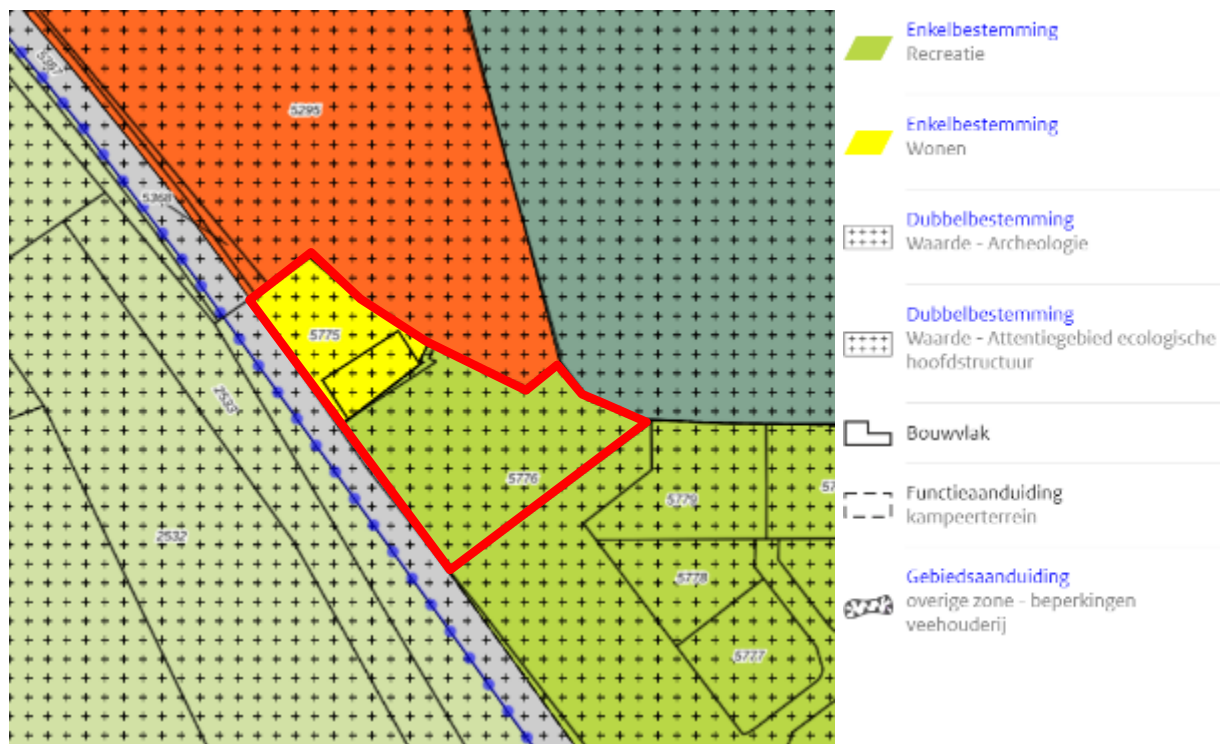
Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' het geldende planologisch-juridisch kader. Op 12 juni 2019 is dit plan door de gemeente Breda vastgesteld.

Voor het plangebied geldt gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en 'Recreatie' met bouwvlak en de functieaanduiding 'kampeerterrein'. Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en de gebiedsaanduiding 'overige zone-beperkingen veehouderij'. De voor Waarde-archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden ter plaatse. De voor 'Waarde – attentiegebied ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Geersbroekseweg, in een natuurlijke omgeving aan de rand van het dorp Ulvenhout, gemeente Breda. Het plangebied bestaat uit twee woningen, een burgerwoning op nummer 1A en een voormalige bedrijfswoning op nummer 3. De voormalige bedrijfs-woning (nr. 3) maakte vroeger onderdeel uit van een chaletpark Landgoed Bosweelde.

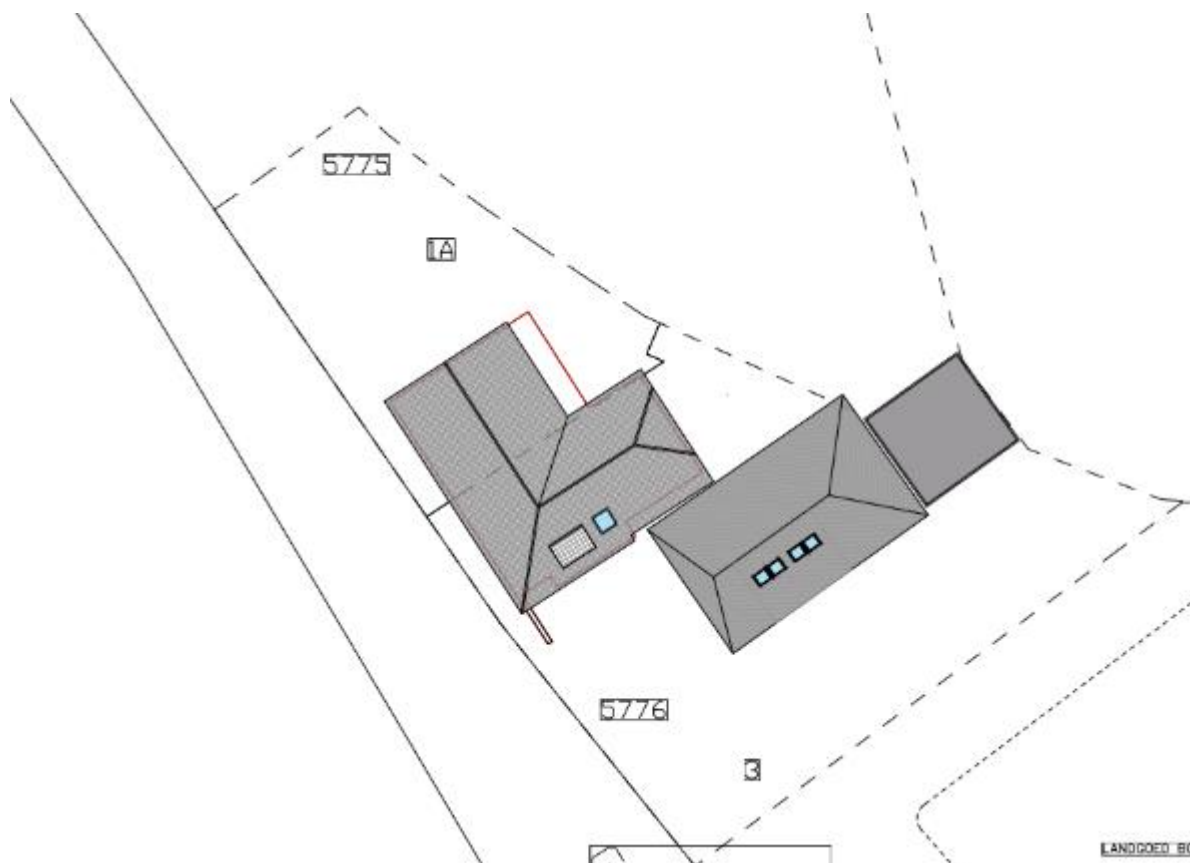
Het plangebied heeft de bestemmingen: 'Wonen' (nr. 1A) en 'Recreatie' (nr. 3). Op dit moment staan er op de percelen 5775 (nr. 1A) en perceel 5776 (nr. 3) twee twee-onder-een-kapwoningen. Figuur 2.1 en 2.2 tonen de woningen in de huidige situatie. Figuur 2.3 toont een tekening van de huidige situatie.



Figuur 2.1 Huidige situatie vanaf de noordwestzijde (bron: Google Maps)



Figuur 2.2 Huidige situatie vanaf de zuidoostzijde (bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Situatietekening huidige situatie (bron: Bob Manders Architecture)

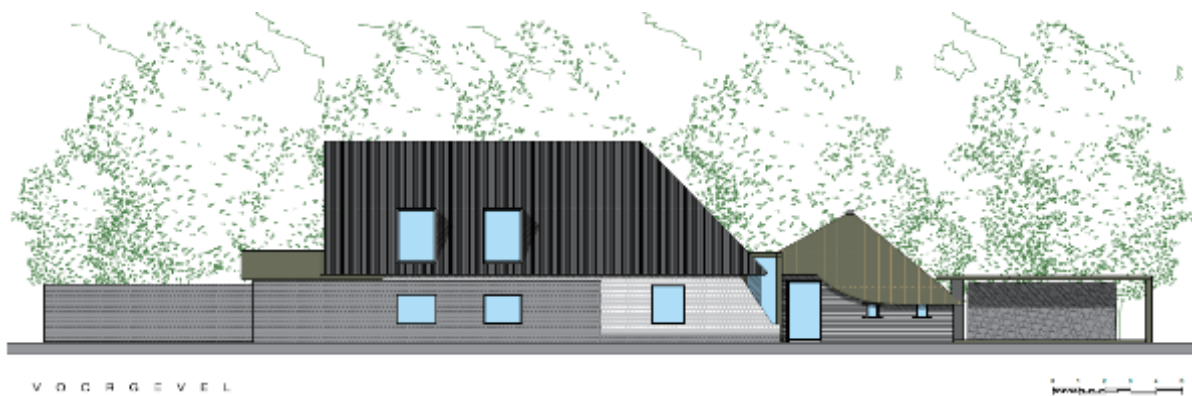
2.2 Voorgestane ontwikkeling

Het voornemen bestaat om twee bestaande woningen die als twee-onder-een-kap zijn gerealiseerd samen te voegen tot één woning. Tevens wordt de bestaande bebouwing wat uitgebreid. Op figuur 2.4 staat het schetsontwerp afgebeeld voor de nieuwe situatie. Aan de noordwestelijke zijde wordt de bestaande bebouwing uitgebreid met circa 35 m². Tevens wordt er een tuinkamer gerealiseerd van circa 20 m². Met de samenvoeging van de twee woningen tot één en de uitbreiding van de bestaande bebouwing komt de inhoud van de toekomstige woning op circa 1.100 m³. Aan de zuidzijde wordt een overkapping gerealiseerd van circa 45 m². Tevens worden er 4 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd, zoals in het ontwerp (figuur 2.4) staan ingetekend. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling, passend bij de agrarische omgeving. De plattegronden met situatietekening en tevens een bestektekening zijn opgenomen als bijlagen van deze toelichting.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18 augustus 2020 het onderhavige initiatiefplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat het planvoornemen voldoet aan de redelijke eisen van welstand en heeft derhalve een positief advies uitgebracht.



Figuur 2.4: Schetsontwerp toekomstige situatie (bron: Bob Manders architecture)



Figuur 2.5 Impressie voorgevel toekomstige situatie (bron: Bob Manders architecture)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes, welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Doorwerking plangebied

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het samenvoegen van twee woningen tot één wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkeling. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Het plan behelst het samenvoegen van twee woningen tot één, er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

Doorwerking plangebied

Het plan behelst het samenvoegen van twee woningen tot één, dit heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 10 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening zijn aangewezen als 'Landelijk Gebied' en 'Groenblauwe Mantel' (zie figuur 3.1) en 'attentiezone waterhuishouding' en 'beperkingen veehouderij'.



Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied geeft aan dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan, met onderhavige ontwikkeling is er sprake van twee bestaande woningen die worden samengevoegd tot één. Er wordt een bedrijfswoning wegbestemd.

Het plangebied is tevens aangewezen als Groenblauwe mantel. Een bestemmingsplanwijziging is alleen toegestaan indien de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Onderhavig plan voorziet in een gedeeltelijke bestemmingswijziging van 'Recreatie' naar 'Wonen' van een bestaande woning. Er verandert niets aan het feitelijke gebruik, beide panden zijn immers reeds jaren in gebruik als woning, de twee woningen worden samengevoegd tot één. Ten opzichte van de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden worden deze in de toekomstige situatie verkleind. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van het perceel en de samenvoeging van twee percelen. De bestaande ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden, kenmerken en kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast. Het initiatief is in lijn met de Interim Omgevingsvisie.

Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Breda

De structuurvisie "Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd", vastgesteld door de raad op 26 september 2013, bestaat uit een visie en een beleidsuitwerking. De visie gaat in op de zes kernwaarden, het fundament en de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor Breda. In de beleidsuitwerking wordt per thema aangegeven welke koers de gemeente Breda wil varen.

Binnen de visie wordt aangegeven dat Breda zes kernwaarden hanteert, namelijk:

1. Ondernemende en toegankelijke kernstad in een Europese regio;
2. Onderwijsstad en ruimte voor vernieuwend ondernemerschap;
3. Gastvrijheid centraal: ontmoeten, winkelen, ontspannen én plezierig zaken doen;
4. Stad, dorp en buitengebied horen bij elkaar;
5. Cultureel erfgoed en de creatie van nieuwe waarden;
6. De menselijke maat en participatie.

Voor onderhavig plangebied is met name de kernwaarde 'Stad, dorpen en buitengebied horen bij elkaar' van belang. Ten aanzien van deze kernwaarde hecht de gemeente Breda veel waarde aan de grote verscheidenheid aan woonsferen en woonmilieus. Bovendien beschikt Breda over een gevarieerd buitengebied. Een duurzame samenhang tussen het stedelijk gebied en buitengebied blijft een belangrijk uitgangspunt voor de toekomst.

Het fundament voor de ruimtelijke visie is dat Breda een compacte en duurzame stad nastreeft, waarbij ook ruimte is voor initiatieven vanuit onderop. Compact wil zeggen dat ontwikkelingen geconcentreerd worden binnen de huidige stedelijke grenzen, en er geen verdere stedelijke uitbreiding plaats zal vinden. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu, maar het principe volgen van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf.

Op basis van de kernwaarden en het fundament zijn drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda uitgezet: Breda Markstad (planet), Bredaas Mozaïek (people) en Knooppunt Breda (profit). Voor onderhavig planvoornemen is vooral het Bredaas Mozaïek van belang. Het mozaïek stelt de diversiteit aan gebiedskarakteristieken als kwaliteit voor de stad. De lokale karakteristieke en behoeften van de dorpen, buitengebiedsdelen en stadswijken van Breda staan centraal. De historische linten verbinden de mozaïekstukken met elkaar en zijn vaak drager van de gebiedskarakteristiek.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige initiatief is een kleinschalige ontwikkeling 'vanuit onderop' en voorziet in het samenvoegen van twee woningen tot één woning. De woning is gesitueerd in een landelijke omgeving, in het buitengebied van de kern Ulvenhout. De ontwikkeling heeft geen invloed op de landschappelijke kwaliteit en doet ook geen afbreuk aan een aantrekkelijk landelijk dorps woonmilieu. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Omgevingsvisie Breda 2040: Sterk en veerkrachtig

De gemeente Breda heeft een ontwerp-Omgevingsvisie Breda 2040: Sterk en veerkrachtig' opgesteld. Breda staat voor urgente maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Breda flink veranderen. Deze opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de Omgevingsvisie Breda 2040 zoekt de gemeente een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om samen onze stad, dorpen en regio mooier en sterker te maken.

De Omgevingsvisie Breda 2040 beschrijft voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de lokale en regionale belangen zijn, welke prioriteiten we stellen bij de inrichting van Breda en dat we daarbij nog keuzes maken in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als we dit in samenhang doen, het ontwikkelpotentieel van Breda en de regio optimaal benutten en zorgen voor een duurzame verbinding van alle delen van onze stad en de omliggende regio.

Keuzes die in de omgevingsvisie worden gemaakt, zijn keuzes voor de lange termijn. Tot het jaar 2040. Breda blijft groeien: in de stad en in de dorpen. Breda bouwt meer dan 25.000 woningen en biedt ruimte aan minstens 110.000 banen. De kracht van Breda met hoogstedelijke ontwikkelingen in het centrum wordt vergroot en we dragen samen zorg voor krachtige en veilige wijken. We maken een toekomstbestendige stad. Er wordt geïnvesteerd in de natuur en ons watersysteem. Breda is een groene stad in een park, met een openbare ruimte waarin ontmoeten en bewegen vanzelfsprekend zijn.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het betreft een particulier initiatief waarbij een woningtitel verdwijnt. Er is dus sprake van de afname van een woning, wat niet direct in lijn is met de Omgevingsvisie, omdat er behoefte is aan nieuwe woningen. De komende jaren heeft het gemeentebestuur de ambitie dat er 6000 woningen extra gebouwd worden, waarvan 1200 sociale woningen, 1800 voor het middensegment en 300 studentenwoningen. Hierbij wordt rekening gehouden dat inwoners van Breda duurzaam kunnen blijven wonen op een plek waar inwoners al jaren graag wonen. Om te voorzien in de woningbehoefte worden er in gemeente Breda verschillende grootschalige woningbouwprojecten ontwikkeld. Gezien het met onderhavige ontwikkeling slechts om de afname van één woning gaat in het buitengebied brengt de ontwikkeling geen grote strijdigheden met de Omgevingsvisie.

3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Breda

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Omgevingsvisie' en 'Interim Omgevingsverordening' het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdiende het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken werden gemaakt. Deze landschapsinvesteringsregeling is de resultante van het regionale overleg hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

In het provinciaal beleid is aangegeven dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is in de Interim Omgevingsverordening) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving is regionaal afgesproken dat een aantal ontwikkelingen geheel wordt uitgesloten van deze verplichting tot kwaliteitsverbetering.

Het begrip "elke ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij er een voormalige bedrijfs-woning wordt wegbestemd. Twee woningen worden samengevoegd tot één woning, waarbij er sprake is van kleine uitbreiding van de bestaande bebouwing. Hiermee worden echter de inhoudsmaten en oppervlakten van de huidige geldende planologische regeling niet overschreden. In het vigerende bestemmingsplan zijn twee woningen met een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ per woning mogelijk en per woning tevens een bijgebouw van 100 m². Met onderhavige ontwikkeling wordt er één woning mogelijk gemaakt met een maximale inhoud van 1.250 m³ en een bijgebouw van 100 m². Planologisch gezien is er dus sprake van een afname van de bebouwingsmogelijkheden. Derhalve behoort de ontwikkeling tot categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Doorwerking plangebied

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. De gemeente Breda op 29 april 2021 de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' vastgesteld. In deze nota zijn kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren in nieuwbouw- uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Hierin zijn voor diverse functies parkeernormen voor autoparkeerplaatsen opgenomen. Conform de parkeernormen van de gemeente Breda zijn er voor één eengezinswoning/grondgebonden woning (groter dan 90 m² bvo) in het buitengebied 1,8 parkeerplaatsen benodigd. Figuur 2.4 toont dat er binnen het plangebied ruimte is voor 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

Tevens zorgt de gewenste samenvoeging van twee woningen naar één burgerwoning voor een afname van de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht voor wat betreft verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

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

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

De breedte van de zone/invloedssfeer van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van het samenvoegen van twee woningen tot één woning, er is derhalve geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object. In het kader van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Ten behoeve van de bouwvergunning dient men aan te tonen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarden conform Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om slaapvertrekken en andere geluidgevoelige verblijven aan de geluidluwe zijde van de woning te voorzien.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Gezien er met onderhavige ontwikkeling sprake is van het samenvoegen van twee woningen tot één woning, valt de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.2) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
688541	24.4	18.7	6.6	11.6	2020
690082	24.2	18.7	6.7	11.6	2020
700281	24.5	18.7	6.7	11.6	2020
708952	24.5	18.7	6.6	11.6	2020
15815335	24.9	18.8	6.7	11.6	2020
15815904	24.8	18.8	6.7	11.6	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.2 Achtergrondwaarden NSL-Monitoringstool

De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en rondom het plangebied zijn verschillende functies aanwezig zoals horeca en recreatie. Het omgevingstype is derhalve te karakteriseren als gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met een stap verlaagd mogen worden.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vormen van bedrijvigheid te vinden. In deze paragraaf worden de dichtstbijzijnde en relevante vormen beschreven en geanalyseerd. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Met dit initiatief wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt, wel wordt een bestaande recreatiebestemming bestemd naar wonen.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Landgoed Bosweelde

Ten oosten van het plangebied is het chaletpark Landgoed Bosweelde gelegen. Horeca valt in de milieucategorieën 1 t/m 3.1. De hoogste categorie (3.1) is alleen van toepassing op kampeerterreinen / vakantiecentra e.d. (met keuken), met de bijbehorende richtafstand van 50 meter tot rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Het maatgevende aspect bij horeca is geluid. Het plangebied grenst aan de recreatiebestemming van het chaletpark Landgoed Bosweelde. Het hoofdgebouw van de woning ligt op 8 meter van de recreatiebestemming.

Op het gebied van geluid dient te worden uitgegaan van de feitelijke situatie. Landgoed Bosweelde betreft een chaletpark met 59 ruim opgezette kavels. Er zijn geen voorzieningen of ondersteunende functies aanwezig op het park. Het betreft een rustig park, het geproduceerde geluid komt overeen met het geluid van woningen/wonen. Op basis daarvan is het realiseren van een woning grenzend aan het chaletpark een passende ontwikkeling. Feitelijk gezien verandert er niets, de woning (nr. 3) die momenteel bestemd is als recreatie is in werkelijkheid al in gebruik als een burgerwoning en grenst aan een recreatiebestemming. Momenteel liggen er reeds woonbestemmingen aangrenzend aan het recreatiepark en kan er aangenomen worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling zal daarmee geen grotere belemmering vormen dan de reeds bestaande woningbestemming aangrenzend aan de recreatiebestemming.

De Fazant

In het noorden grenst het plangebied aan een horecabestemming, het betreft restaurant De Fazant. Voor een restaurant geldt de milieucategorie 1 en 2, met bijbehorende richtafstand van 0 en 10 meter tot gemengd gebied. De woonbestemming komt niet dichterbij de horecabestemming te liggen dan dat in de huidige situatie reeds het geval is. De horeca-activiteiten en het bouwvlak zijn gelegen op een afstand van 40 meter van het plangebied.

Geersbroekseweg 4

Op circa 120 meter ten zuidoosten van het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen. Het betreft het opleidingscentrum Elan Training. Onderwijsinstellingen behoren tot milieucategorie 2 met bijbehorende richtafstand van 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan, dit bedrijf vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen en vice versa.

In de directe omgeving van het plangebied komen verder geen potentieel hinder veroorzakende functies voor. Daarnaast vormt het samenvoegen van de twee woningen tot één geen belemmering voor omliggende functies. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelas-

ting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en rondom het plangebied zijn verschillende functies aanwezig zoals wonen, horeca en recreatie. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling. Het is dan ook niet noodzakelijk om een geuronderzoek uit te voeren. Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen voorkomen die van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling wordt bovendien een woning wegbestemd waardoor het aantal mensen binnen het plangebied afneemt. Het plangebied ligt buiten PR- of GR-contouren. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft het plan beoordeeld op externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. De brandweer heeft geen opmerkingen op voorgenomen plan om de twee percelen samen te voegen.

4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Brabant, Ulvenhoutse Bos, ligt op circa 5 meter afstand van het meest oostelijk gelegen punt van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect op Natura 2000-gebied, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de ontwikkeling geen nieuwe functie mogelijk maakt, maar juist een woning wegbestemd, zijn nieuwe externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid, trillingen en stikstof uitgesloten. Met de samenvoeging van de woningen neemt het aantal verkeersbewegingen en daardoor stikstofdepositie af. Negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie kunnen op voorhand uitgesloten worden. Ook zullen door de beoogde ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast.

De ontwikkeling is kleinschalig, hierdoor zijn effecten van de ontwikkeling niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is te typeren als buitengebied. Er worden geen bomen, heesters en/of andere soorten beplanting gerooid, waardoor geen leef en/of broedgebied wordt verwijderd en/of aangetast. De woning wordt gedeeltelijk uitgebreid. In het kader van de uitbreiding van de bestaande woning zal nader bezien worden of er sprake is van beschermde soorten. Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Binnen het plangebied zijn verder geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

De waarde van het gehele plangebied zal door samenvoeging van twee woningen tot één niet worden aangetast. Wel dient bij het uitvoeren van de nieuwbouwwerkzaamheden wat betreft de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, rekening te worden gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling worden twee bestaande woningen bestemd tot één woning. Het gebruik wordt in basis niet gevoeliger, de woning op nummer 3 is momenteel al in gebruik als burgerwoning, zonder dat er bodemvervuilende activiteiten of functies hebben plaatsgevonden danwel aanwezig zijn geweest. Waardoor er geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus

bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

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

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden twee bestaande woningen samengevoegd tot één woning. De bestaande bebouwing wordt gedeeltelijk verbouwd en uitgebreid. Het bebouwd oppervlak wordt maar in geringe mate vergroot. Planologisch gezien is er zelfs sprake van een afname van de bebouwingsmogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan zijn twee woningen met een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ per woning mogelijk en per woning tevens een bijgebouw van 100 m². Met onderhavige ontwikkeling wordt er één woning mogelijk gemaakt met een maximale inhoud van 1.250 m³ en een bijgebouw van 100 m². De ontwikkeling zal weinig tot geen invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse, het afvalwater zal afnemen. Derhalve is een nadere uitwerking van de waterparagraaf niet noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In het kader van Water is wordt geadviseerd om milieuvriendelijke bouwmaterialen te gebruiken en uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege te laten. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat aangezien er geen significante waterhuishoudkundige aspecten aan de orde zijn ten gevolge van het bestemmingsplan zij een positief wateradvies geven.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2023 een overgangsregeling opgenomen.

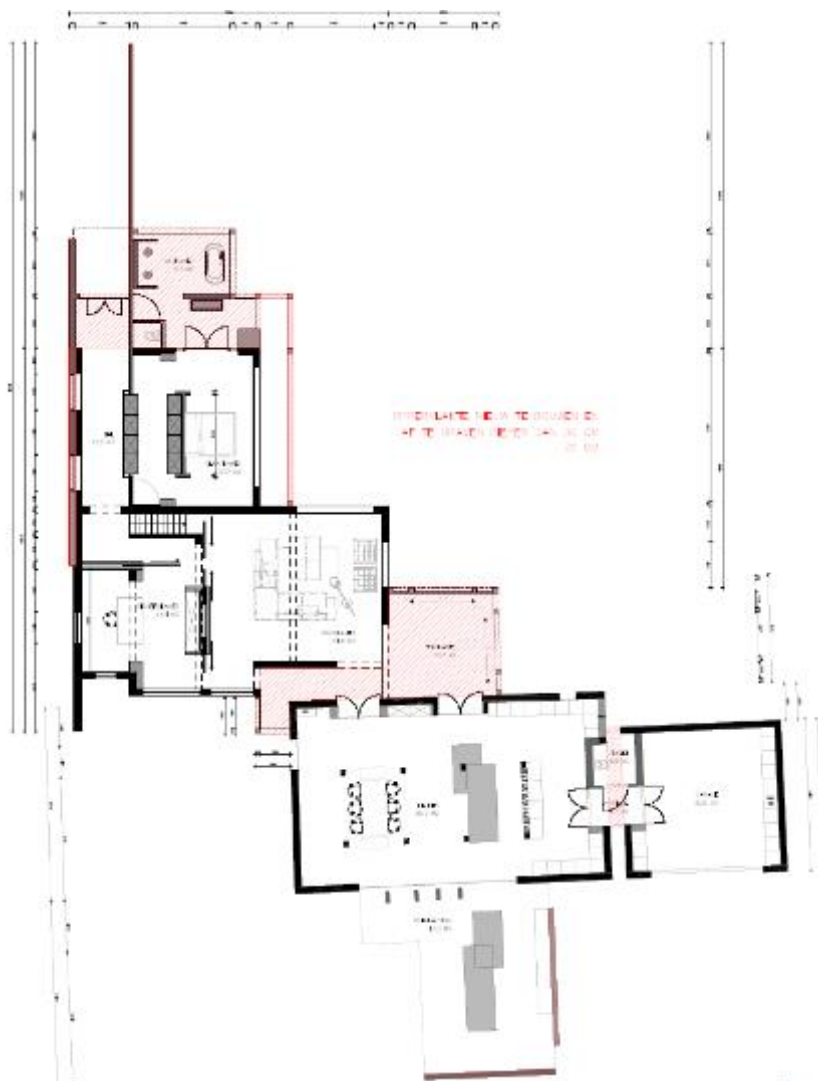
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeentelijke beleidskaart

De gemeente Breda heeft haar archeologisch beleid vertaald in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen welke betrekking heeft op deze gronden, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is niet van toepassing wanneer het te bouwen bouwwerk een oppervlakte heeft kleiner dan 100 m² of een bouwwerk waarbij de graafwerkzaamheden zich beperken tot een diepte van maximaal 30 centimeter.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het samenvoegen van twee bestaande woningen tot één woning en een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing. De geringe uitbreiding betreft in totaal circa 70 m² waarbij er graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld gaan. De rode arcering in figuur 4.1 toont de uitbreiding van het gebouw waarbij er dieper dan 30 centimeter –mv wordt afgegraven, dit oppervlakte nieuwe bebouwing komt in totaal op 70 m². Er is derhalve geen sprake van een overschrijding van het verstoringsoppervlakte van 100 m². Deze tekening is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting voor een duidelijker beeld.



Figuur 4.1 Plattegrond met nieuwe uitbreiding / aanbouw Geersbroekseweg
(bron: Manders Architecten)

De grenswaarden worden niet overschreden, een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen. Van toeval vondsten zal conform het bepaalde in de Erfgoedwet melding gedaan worden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' blijft gehandhaafd ter bescherming van archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming blijft bij toekomstige graafwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter –mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

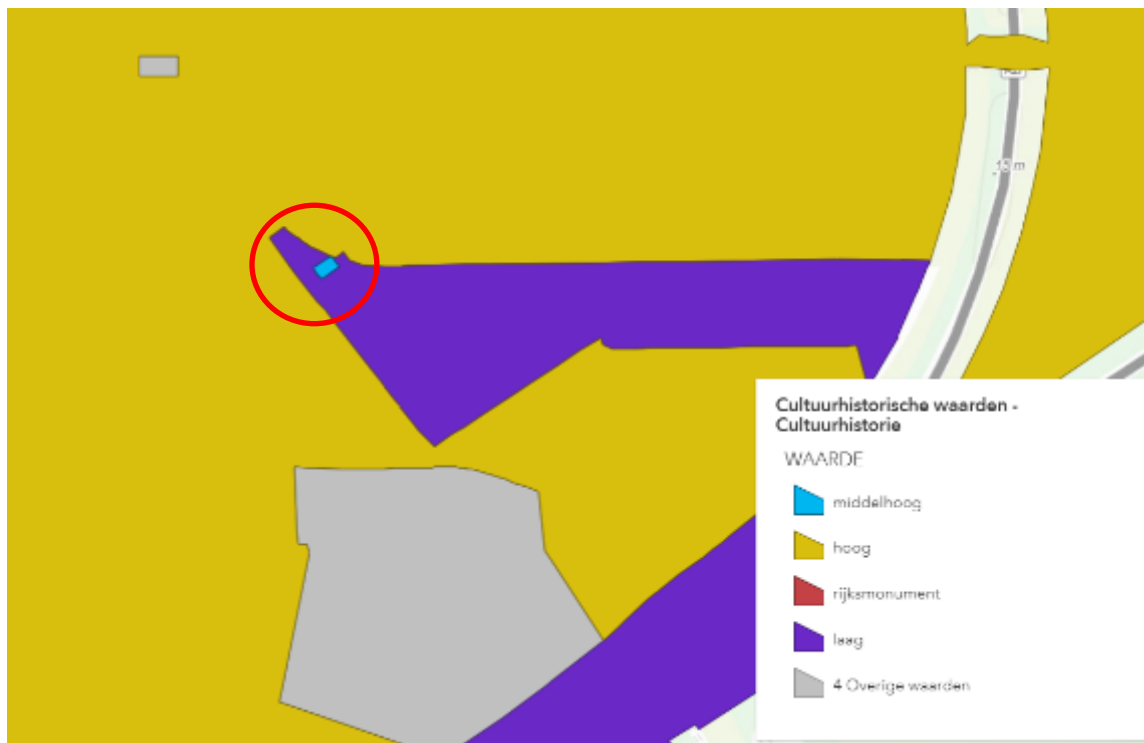
Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in 'de Baronie' en 'Landgoederenzone ten zuiden van Breda'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De Aa of Weerij en de Mark bevinden zich in het westelijk deel. In het oostelijke gedeelte ligt de breuklijn die de westgrens vormt van de Roerdal Slenk. In het zuiden stromen 't Merkske, de Chaamse beken en de Strijbeekse beek. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Voor de 'Landgoederenzone ten zuiden van Breda' zijn drie aspecten bepalend geweest voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het huidige landschap: de landbouw, de landgoederen en buitenplaatsen en de oude bossen. De relatie van de akkers, de beemden in de beekdalen en de voormalige heidevelden is op veel plaatsen goed bewaard gebleven. De landgoederen geven een goed beeld van de verschillende stijlen van parkaanleg. De historische gebouwen, lanen, zichtlijnen en parken verlenen het gebied grote cultuurhistorische waarde. Bijzonder zijn de oude bossen, die behalve cultuurhistorische ook grote ecologische waarde bezitten.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het historisch groen Bos, productiebos Ulvenhoutsche Bos, Ulvenhout. Het betreft een gaaf oud loofbos gesitueerd in het beekdal van de Bavelse Lei met zeldzame flora. Het geheel is beplant met o.a. de zomereik, beuk, hulst, wilde lijsterbes en de hazelaar. Gedeelten zijn voorzien van een jonge aanplant van naaldhout. Het bos dateert ongeveer uit de periode 1850-1870.

De Geersbroekseweg is aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijke hoge waarde. Het initiatief doet geen afbreuk aan deze weg / historische geografische lijn. In en rond het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere waardevolle panden of elementen aanwezig.



Figuur 4.2 Uitsnede kaart Cultuurhistorische waarden gemeente Breda

In figuur 4.2 is een uitsnede van de kaart Cultuurhistorische waarden grondgebied Breda ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld) weergegeven. Het plangebied kent grotendeels een lage cultuurhistorische waarde en voor een klein gedeelte een middelhoge cultuurhistorische waarde. Mede gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, er geen nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt maar juist sprake is van de afname van één woning zijn er geen effecten te verwachten op de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. Het plan doet geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen', er wordt echter geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. Desalniettemin is gekeken naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen en dat er geen reden is om een advies van de GGD te vragen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen endotoxinecontouren aanwezig. Het plangebied ligt ver buiten de contouren van zowel pluimvee- als varkenshouderijen.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. In de omgeving van het plangebied zijn geen tuinbouwbedrijven gelegen.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 6,9 kilometer. Met deze afstand vormt deze lijn geen belemmering voor onderhavig plan.

Er is een goed woon- en leefklimaat aanwezig ter plaatse van de planlocatie voor wat betreft gezondheidsaspecten.

4.13 Vormvrije - m.e.r. beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of het samenvoegen van twee woningen tot één woning moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het samenvoegen van twee woningen tot één woning kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Met onderhavige ontwikkeling zullen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dit maakt dat het wegbestemmen van een woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het stedenbouwkundig plan, dat de randvoorwaarden voor de woning stelt. De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' van de gemeente Breda.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In paragraaf 5.3 worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalige afwijkingen van de voorgeschreven maatvoeringen (maximaal 10% afwijking).
- overige regels: dit artikel bevat regels over omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voorts is een regeling omtrent het parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Wonen

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming is wonen de primaire functie met de daarbij behorende tuinen en erven evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er is maximaal één woning toegestaan met een maximale inhoudsmaat (inclusief aan- en uitbouwen) van 1.250 m³. De maximum goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 meter en 9 meter voor het hoofdgebouw zijn aangegeven. Bij een woning mogen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 100 vierkante meter. Onder een bijgebouw wordt verstaan een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Waarde-Archeologie

Hierbinnen zijn de archeologisch waardevolle gebieden en gebieden met hoge of middelhoge verwachtingswaarde opgenomen. De regels zijn ook hier bedoeld om een afdoende beschermen te bieden aan de genoemde functies.

Waarde-attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Hierbinnen zijn de beschermingszones voor de natte natuurparels opgenomen. Op deze gronden mag geen bebouwing of andere werken of werkzaamheden worden uitgevoerd dan nadat is gebleken dat hiermee geen onevenredige schade aan de grondwaterstand wordt veroorzaakt.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog / participatie

De gemeente Breda heeft een participatieleidraad opgesteld. Participatie is het in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit. Het doel van participatie is om plannen te verrijken en verbeteren met de opbrengsten uit participatie en daarnaast betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld zijn meegewogen.

De gemeente Breda kent 4 participatieniveaus. Hoe hoger het participatieniveau, hoe groter de betrokkenheid van belanghebbenden is. Per initiatief wordt door initiatiefnemer en gemeente bekeken welk niveau van toepassing is. Gezien er met onderhavige ontwikkeling sprake is van de afname van het aantal woningen zal er naar verwachting weinig weerstand tegen de ontwikkeling zijn. Conform de participatieleidraad *niveau 0: informeren* + zijn de omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig geïnformeerd over het planvoornemen.

Initiatiefnemer heeft middels een brief de omwonenden om de hoogte gesteld van het plan. Deze brief is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Op deze brief zijn twee reacties gekomen, deze reacties zijn positief en er worden geen bezwaren gemaakt op de beoogde ontwikkeling. De reacties zijn geanonimiseerd en tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Verder hebben initiatiefnemers mondeling reacties ontvangen, welke ook positief waren.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De Provincie Noord-Brabant heeft op 5 juli 2021 aangegeven dat het plan overeenkomstig is met de provinciale belangen. De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 14 juli 2021 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorgenoemen plan. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 22 juli 2021 een positief wateradvies uitgebracht, waarbij een aantal opmerkingen zijn gemaakt. Naar aanleiding van dit advies en de opmerkingen is het beleid van Waterschap Brabantse Delta opgenomen. In de waterparagraaf is daarnaast aandacht geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Tevens is er in de planregels bij de bestemmingsomschrijving wonen (artikel 3.1) opgenomen: water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee zijn de opmerkingen van het waterschap verwerkt in het plan. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlagen.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gekozen is om geen inspraak toe te passen, dit omdat er al een omgevingsdialoog / participatie heeft plaatsgevonden.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend, de zienswijze is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2.5 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van 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.

