



BA

Bestemmingsplan Bavel, Dorstseweg 9

Toelichting

Gemeente Breda

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Bavel, Dorstseweg 9
Auteur(s):	Rowie van den Aker, Rick van Soest & Roel Mennen
Gemeente:	Breda
Projectnaam:	Bavel, Dorstseweg 9
Projectnummer:	22018
Datum:	25 maart 2024
Status:	TOE01-22018-01h
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Planvoornemen	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingstoets	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	32
4.6	Milieueffectrapportage	32
4.7	Cultureel erfgoed	33
4.8	Natuurwaarden	35
4.9	Watertoets	37
5	Juridische opzet	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Bestemmingen	43
6	Haalbaarheid	45
6.1	Financiële haalbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	45

Bijlagen

Bijlage 1: Bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek gezondheidscentrum

Bijlage 5: Informele m.er.-beoordeling

Bijlage 6: Archeologisch Programma van Eisen

Bijlage 7: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 8: Nader ecologisch onderzoek, inclusief activiteitenplan

Bijlage 9: Besluit Wet natuurbescherming

Bijlage 10: Stikstofberekening

Bijlage 11: Participatieverslag

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan "Bavel, Dorstseweg 9" van de gemeente Breda.

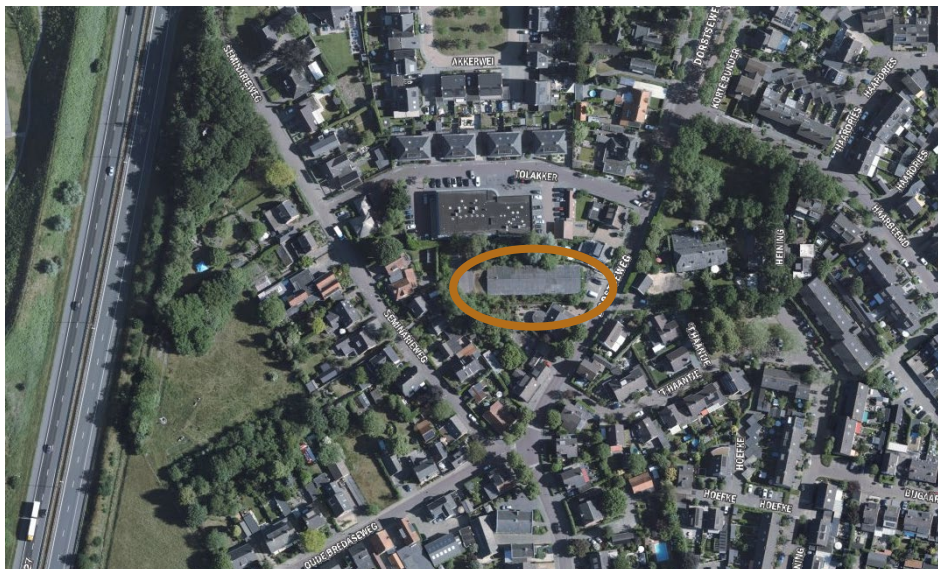
1.1 Aanleiding

In de kern Bavel is er behoefte aan nieuwe woningen. De inbreidingslocatie aan de Dorstseweg 9 in Bavel is geschikt geacht voor het realiseren van nieuwe woningen. Het plangebied is gelegen aan de west kant in het dorp Bavel. Het planvoornemen omvat in totaal 8 woningen, waarvan 1 vrijstaande woning, 2 levensloopbestendige woningen en 5 rijwoningen.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldend bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: topografische situatie

Het plangebied staat kadastraal bekend als Nieuw-Ginneken, sectie K, nummers 4906, 6229 en 6228. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.435 m².

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Dorstseweg 9 in het dorp Bavel en betreft een herontwikkeling van een voormalig kinderdagverblijf. Het plangebied bestaat nu nog uit een resterend deel van het voormalige kinderdagverblijf, een opberghok en terreinverharding. Er heeft in de zomer van 2021 een brand gewoed op de planlocatie, waardoor het gebouw grotendeels verwoest is geraakt en daarna is gesloopt. Figuur 2 geeft een luchtfoto van de planlocatie weer.



Figuur 2: Luchtfoto planlocatie voor de brand

Figuur 3 geeft een beeld van de huidige situatie op de planlocatie.



Figuur 3: Huidige situatie planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige visie

De Dorstseweg is een historisch bebouwingslint. De ruimtelijke samenhang binnen Bavel wordt vooral bepaald door de oude lintstructuren waarlangs het dorp is opgebouwd. Karakteristiek: de lintbebouwing heeft een gevarieerd karakter. Aan de Dorstseweg staan voornamelijk vrijstaande woningen. Het concept betreft een kleinschalige ontwikkeling van 8 woningen in een hiërarchische stedenbouwkundige opbouw. Aan de Dorstseweg wordt één vrijstaande woning gebouwd met een passende goot- en bouwhoogte bij de huidige bebouwing. Langs de ontsluitingsweg van het achterterrein is een levensloopbestendige twee-kapper voorzien met een lagere goot- en bouwhoogte. Op het achterterrein zijn tenslotte 5 kleinere rijwoningen ontworpen met een lage goot- en bouwhoogte. Door deze opbouw is een logische trapsgewijze opbouw ontstaan van grof naar fijn: aan de Dorstseweg een vrijstaande woning met hogere goot- en bouwhoogte, afbouwend naar achteren naar de twee-kappers met een lagere goot- en bouwhoogte en 5 kleinere rijwoningen in een bouwvorm die refereert aan een eenvoudig schuurvolume met lage goot- en bouwhoogte. Alle woningen op het achterterrein zijn zichtbaar vanaf de Dorstseweg.

2.2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

In het plangebied is een mix van woningen en doelgroepen opgenomen. De vrijstaande woning is ruim van opzet en geschikt voor meerdere doelgroepen. De twee-onder-een-kapwoningen beschikken over een voor senioren geschikte woonplattegrond met een slaap- en badkamer op de begane grond, de rijwoningen aan het uiteinde van het erf zijn door omvang en indeling meer geschikt voor starters en/of kleinere huishoudens. De woningen op het achterterrein zijn ondergeschikt in hoogte en volume aan de woningen in het lint en de omliggende bebouwing. Alle woningen hebben een kap en dorpse uitstraling. Door de variatie in typologie en de verschillende bouwvolumes met bijbehorende detaillering ontstaat een gevarieerd beeld, passend bij de historische en organisch gegroeide omgeving. Figuur 4 geeft het stedenbouwkundige ontwerp weer.



Figuur 4: Stedenbouwkundig ontwerp

Qua architectuur is gestreefd naar een vormgeving die aansluit bij het dorps karakter van Bavel: kleinschalig en gevarieerd, met gevoel voor de menselijke schaal. De woning aan de Dorstseweg wordt uitgevoerd in een lichte kleurstelling in voornamelijk baksteen. De woningen achter het lint worden uitgevoerd met donkere baksteen gevels en vormen één architectonische familie. De kleurstelling van de houten buitenkozijnen is gedacht in grijze en bruine tinten passend bij de kleuren van de gevelstenen. Voor alle woningen is gekozen voor eenzelfde type gebakken dakpan in traditionele OVH-vormgeving. Deze dakpan is een traditionele en echt typisch Nederlandse dakpan.

Het woonprogramma bestaat uit vijf rijwoningen met een koopprijs tot € 355.000,-, twee levensloopbestendige woningen met een koopprijs tussen de € 450.000,- en € 550.000,- en één vrijstaande woning met een koopprijs van meer dan € 550.000,-.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Vrijstaand, koop	1	8,2	8,2
Twee-onder-een-kap, koop	2	7,8	15,6
Rijwoningen, koop	5	7,4	37
Totaal	8	-	60,8

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van gemiddeld 61 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten vanaf de Dorstseweg met een enkele inrit. De ontsluitingsweg heeft een eenvoudig profiel zonder rijbaan- of trottoiraanduiding. Het openbaar gebied functioneert als een woonerf, waarbij de verkeersstromen niet gescheiden zijn. Het autoverkeer is er te gast. De toename van 61 verkeersbewegingen door toedoen van het planvoornemen zal eveneens geen belemmering vormen voor de Dorstseweg, want de weg heeft voldoende capaciteit.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de Nota Parkeernormen Breda 2021 zijn kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren in nieuwbouw-, uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Op basis van de nota geldt voor een grondgebonden woning groter dan 90 m² een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De planlocatie is gelegen in 'Overig grondgebied Breda'. Er worden 8 woningen gerealiseerd en 8 x 1,8 parkeerplaatsen per woning resulteert in een parkeerbehoefte van 14,4 parkeerplaatsen. Het planvoornemen leidt dus afgrond tot een behoefte van 14 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het aantal te realiseren parkeerplaatsen op basis van bovenstaande berekening. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in 11 openbare parkeerplaatsen en daarnaast zijn er voor de twee twee-onder-een-kapwoningen per woning 1 parkeerplaats ingetekend. Voor de vrijstaande woning zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. Dit resulteert in 15 parkeerplaatsen, daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen.

2.2.4 Groen

De gemeente Breda heeft haar ambities met betrekking tot groen in haar gemeente opgenomen in het Bredaas Groenkompas 2021-2030. Het groenkompas vormt de leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, met als uitgangspunt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met grondgebonden woningen minimaal 20% van het oppervlak wordt ingericht als openbaar groen. Aangezien in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie is ernaar gestreefd om zoveel mogelijk aan te sluiten op dit uitgangspunt en daarbij niet alleen op kwantiteit (m²) te focussen maar ook op kwaliteit. Dit vertaalt zich naar een stedenbouwkundig ontwerp waarin plekken zijn gereserveerd voor het openbaar groen en de bestaande boom aan de Dorstseweg wordt behouden. Daarnaast zijn voor alle woningen voortuinen opgenomen met een uniforme erfafscheiding in de vorm van een lage groene haag. Deze hagen markeren duidelijk de scheiding tussen openbaar gebied en privétuin. In samenspraak met de gemeente Breda wordt 18,9% van het oppervlakte ingericht met (openbaar) groen. De groenkwaliteit vertaalt zich met name in aandacht voor biodiversiteit in de groeninrichting en natuur inclusief bouwen. Afgesproken is om de platte daken in het plan te voorzien van begroeiing, zijnde een gras- of sedumdak. Er wordt een (beplantings)plan gemaakt in overleg met landschapsarchitect en ecoloog.

In het achtergebied is verder een groene speelvoorziening (met tevens een wadi functie) opgenomen omzoomd door groene hagen. De scheidingen tussen achter- en zijtuinen met het openbaar gebied of achterpaden worden voorzien van begroeide gaashekwerken. Tot slot is er op enkele plaatsen aan de randen van de planlocatie ruimte opgenomen voor de plaatsing van leibomen, meerstammige heesters en enkele solitaire boomvormers.

2.2.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- De woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken. Er zullen warmtepompen geïnstalleerd worden om de woningen van warmte te voorzien.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met voldoende groenvoorzieningen verspreid over het plangebied. Zowel in de openbare ruimte, tuinen en op alle platte daken in het plangebied. Groen verkoelt en zorgt voor minder warmte in de zomerperiode.
- Daarnaast wordt al het hemelwater binnen het plangebied in de bodem geïnfiltreerd. Zo wordt het speelveldje tevens gebruikt om water te kunnen bergen in de vorm van een wadi.

Vergroting biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan onze voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens.

Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- Het groen in het plangebied wordt gebruikt voor waterberging maar ook als compensatiegebied voor diverse flora en fauna.
- In het plangebied worden diverse leibomen, meerstammige heesters en enkele solitaire boomvormers geplant.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd. De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Het planvoornemen omvat de bouw van 8 woningen. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Daarnaast is de planlocatie gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken. In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen, zie hoofdstuk 2. Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit. Paragraaf 2.2.5 beschrijft hoe de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

De 'brede' manier van kijken betekent dat de omgeving van de ontwikkeling betrokken wordt in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.1.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdopgaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie
- 1 werken aan een klimaatproof Brabant
- 2 werken aan een slimme netwerkstad
- 3 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 8 nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

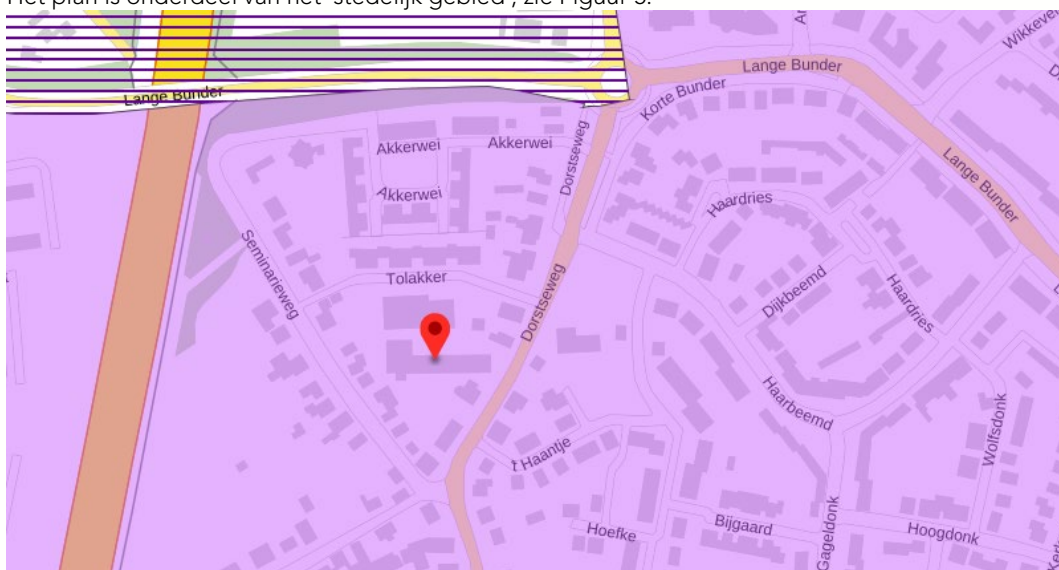
De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 15 april 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied', zie Figuur 5.



Figuur 5: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Conform artikel 3.42 IOV zijn in het stedelijk gebied nieuwe woningen toegestaan, met inachtneming van een aantal voorwaarden:

- 1 de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- 2 het is een duurzame stedelijke ontwikkeling.

- ad 1 Het planvoornemen past binnen de regionale afspraken, zoals volgt uit paragraaf 3.3.2.
- ad 2 Het planvoornemen bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, daarnaast bevordert het planvoornemen zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het gaat om een inbreidingslocatie in stedelijk gebied. Tot slot houdt het planvoornemen aan rekening met duurzaamheid, zie paragraaf 2.2.5, en opvang van water, zie paragraaf 4.9.

Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij'. De bijbehorende regels hebben betrekking op veehouderijen. Onderhavig planvoornemen omvat geen veehouderijen. Er wordt daarom niet aan deze regels getoetst.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

- 1 Zorgvuldig ruimtegebruik
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 2 Toepassing lagenbenadering
Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.
- 3 Meerwaardecreatie
Het planvoornemen omvat de bestemmingswijzing van een maatschappelijke functie, die reeds is beëindigd, naar een woonfunctie. De invulling met woningen passen ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op de bestaande woonbuurt.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Breda 2040

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld door de raad op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. In en rond de dorpen staan we voor verschillende opgaven in de fysieke leefomgeving. Er wordt ingespeeld op de groeiende en veranderende woonbehoefte in de dorpen. Daarom wordt ruimte geboden voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad middels in- en uitbreiding in onder andere Bavel. Dit draagt bij aan het in stand houden van een goed voorzieningenniveau. In en rond Bavel is de opgave met name gericht op het realiseren van woningen en een bedrijventerrein.

Beoordeling

Omdat de bevolking groeit, het aantal huishoudens toeneemt, met name het aantal één- en tweepersoonshuishoudens, en de betaalbaarheid van het wonen in Breda en de omliggende dorpen onder druk staat, wordt met de Omgevingsvisie ingezet op het stimuleren van doorstroming en het bouwen van betaalbare woningen.

Het onderhavige initiatief voorziet in de toevoeging van 8 woningen op een binnenstedelijke locatie in Bavel. Met de beoogde herontwikkeling wordt een aantrekkelijk woonklimaat gecreëerd met een zorgvuldig oog voor de bestaande kwaliteiten. Dit betreft tevens één van de speerpunten uit het woonbeleid, namelijk het versterken van het karakter van bestaande woonmilieus. De ontwikkeling is voorzien op een inbreidingslocatie. Verdere stedelijke uitbreiding wordt voorkomen waarmee Bavel aldus compact blijft. Daarnaast worden er woningen gerealiseerd specifiek voor starters en ouderen, waardoor het bestaande woonmilieu wordt uitgebreid en de doorstroming vanuit meer betaalbare woningen wordt bevorderd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Breda 2040.

3.3.2 Woonvisie Breda – Wonen in een dynamische tijd & Bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026.

In vervolg op de Structuurvisie Breda 2030 heeft de gemeenteraad op 19 december 2013 de Woonvisie Breda vastgesteld. Kernthema's zoals benoemd in de structuurvisie zijn uitgewerkt in de woonvisie. Deze woonvisie beschrijft de nieuwe ontwikkelingen in het woongebied op een stedelijk en richtinggevend niveau.

In de woonvisie staat het bieden van een passend en duurzaam (t)huis aan iedereen centraal. Om dit te behouden en te versterken wordt uitvoering gegeven aan drie ambities:

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

Voor wat betreft nieuwbouw wordt in de Woonvisie Breda aangegeven dat men aan wil sluiten bij de reële vraag naar woningen vanuit bewoners die willen verhuizen. In het kader van stedelijke programmering wordt ingezet op kwalitatieve planaanpassing. Daarmee hoopt de gemeente meer aansluiting te krijgen bij de effectieve vraag. De daadwerkelijke realisatie van plannen staat centraal. De sleutel voor investeringen in nieuwbouw ligt vooral bij partijen in de markt, zoals bouwers, beleggers, corporaties en consumenten.

De gemeente Breda streeft naar kwalitatief goede en een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. Het woongenot van bewoners hangt in belangrijke mate samen met de directe woon- en leefomgeving. Instandhouding en verbetering van de woon- en leefsituatie in de wijken vraagt voortdurende aandacht. Bewoners, professionele partijen en gemeente werken daarin vanuit ieders verantwoordelijkheid samen. Een gedifferentieerde woningvoorraad, een gemêleerde bevolking, goede voorzieningen en een adequaat ingerichte en beheerde leefomgeving zijn belangrijke criteria voor de aantrekkelijkheid van de woon- en leefsituatie in de wijken en kernen.

Op 17 november 2016 heeft de gemeenteraad de 'Aanvulling op de Woonvisie 2013' vastgesteld. Het doel is het realiseren van voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving. In deze aanvulling wordt ingespeeld op de actuele vraagstukken en ontwikkelingen op de sociale en middeldure huurvoorraad. Ten aanzien van de fysieke leefomgeving zijn de volgende beleidsdoelen leidend:

- Netto-uitbreidingsopgaven sociale huurwoningen betreft 20% van stedelijke uitbreidingsopgave, waarbij deze opgave met name het betaalbare huursegment en voornamelijk appartementen voor jongeren en senioren betreft. Onttrekkingen in bestaande sociale huurvoorraad (bv sloop of verkoop) dienen gecompenseerd te worden middels nieuwbouw door degene die ze sloopt/verkoopt.
- Netto-uitbreidingsopgave voor middeldure huurwoningen betreft 10%. Op deze wijze wordt ingezet op strategische nieuwbouw zodat huurders die willen ook kunnen verhuizen naar een passende woning en biedt een oplossing voor mensen met middeninkomens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar ook niet kunnen kopen.

Bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026

In de periode 2022-2026 wordt er alles aan gedaan om de ontwikkelingen op de woningmarkt zo veel mogelijk bij te sturen. De woningmarkt in Breda moet toegankelijk blijven voor iedereen. Starters, alleenstaanden en tweeverdieners met een laag en modaal inkomen vallen nu vrijwel altijd buiten de boot. Deze doelgroepen staan de komende vier jaar daarom bovenaan het prioriteitenlijstje. In de periode 2018-2022 is er gewerkt aan een stevige ambitie: het bouwen van 6000 woningen. Deze ambitie wordt doorgetrokken, ook in deze periode willen ze 6000 woningen toevoegen aan de bestaande voorraad. Fysiek opgeleverde woningen dan wel hard opgenomen in de planning.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief voorziet in de netto toevoeging van 8 woningen op een voormalige maatschappelijke locatie. De kern Bavel is aantrekkelijk voor nieuwvestiging van bewoners. Het planvoornemen voorziet in vijf betaalbare woningen met een koopprijs tot € 355.000,- gericht op kleinere huishoudens en drie vrije sector woningen. De drie vrije sector woningen bestaan uit twee levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning. De levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor deze woningen geschikt zijn voor een oudere doelgroep.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de Woonvisie Breda – Wonen in een dynamische tijd & Bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026.

3.3.3 Bomenbeleid, 2016

De gemeente Breda heeft een digitale kaart met waardevolle bomen, bossen en andere groene gebieden, vastgesteld d.d. 14 juli 2016. Aan de hand van criteria - zoals cultuurhistorie, ecologie en het klimaat - zijn samen met lokale natuur- en milieuverenigingen de Bredase bomen zorgvuldig in kaart gebracht. Het nieuwe bomenbeleid zorgt voor adequate bescherming van waardevolle bomen, maar ook bossen en houtsingels. Het brengt vereenvoudiging van de huidige Bomenverordening 2010. Het groen op de nieuwe kaart is in de toekomst beschermd en valt onder de regels van een omgevingsvergunning.



Figuur 6: Uitsnede bomenkaart gemeente Breda

Figuur 6 laat zien dat er geen waardevolle houtopstanden in het plangebied staan waarvoor een vergunning nodig is bij de kap hiervan.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de kaders van het bomenbeleid van Breda.

3.3.4 Groenkompas

Breda heeft de ambitie om in 2030 de eerste Europese Stad in een park te zijn. Het Groenkompas, dat op 23 december 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad, zet de koers uit om deze ambitie te halen. In het Groenkompas zijn verschillende doelen gesteld, waaronder het behoud van bestaand groen, het bevorderen van de biodiversiteit, voor iedereen groen in de directe nabijheid en het samenwerken met verschillende partijen om de ambitie waar te maken. Groene daken, groene gevels en groene erfafscheidingen worden gestimuleerd (en waar mogelijk gesubsidieerd).

Om deze doelen te behalen is in het Groenkompas onder andere de Groen- & Parknorm opgenomen. Met deze norm verplicht de gemeente ontwikkelaars om bij de realisatie van een nieuwe woonbuurt een minimaal percentage hiervan in te richten als (semi-)openbaar groen. Het percentage van het plangebied dat groen moet worden ingericht bedraagt 20% bij grondgebonden woningen, 35% bij gestapelde woningen en een gemiddelde bij een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. Het groen dient voor minimaal 50% biodiversiteit te worden ingericht en er dient natuur-inclusief te worden gebouwd.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied is aandacht voor klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen. Deze aspecten zijn verder uitgewerkt in paragraaf 2.2.5.

3.3.5 Duurzaamheidsvisie 2030, Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020

Met de Duurzaamheidsvisie 2030, vastgesteld in januari 2016, is door de gemeente Breda vastgelegd hoe Breda de komende jaren aan de slag gaat om als stad in balans te blijven met de eigen leefomgeving. Breda streeft ernaar om in 2030 een afvalloze stad te zijn. In 2044 wil de stad volledig klimaatneutraal zijn. De Duurzaamheidsvisie is een nadere uitwerking van de 'Structuurvisie Breda 2030' en vervangt de 'Milieuvisie 2015'.

In navolging van de duurzaamheidsvisie heeft het gemeentebestuur begin 2017 het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020 vastgesteld. De gemeente Breda heeft zich ten doel gesteld om in 2044 een CO₂-neutrale stad te zijn. Door te investeren in zonnepanelen en warmtepompen wordt de benodigde (rest)energie duurzaam opgewekt, zodat de CO₂ uitstoot minimaal wordt. De zogenoemde 'Nul op de Meter' woningen worden in de toekomst de standaard. De verbruikte energie is hierbij minimaal gelijk aan de opgewekte energie. Met de Impuls Ruimtelijke Adaptatie Breda, welke tevens zijn oorsprong vindt in de Duurzaamheidsvisie 2030, worden handen en voeten aan (het beperken van) de gevolgen van de klimaatverandering. De inzet is gericht op bewustwording in de stad en actief omgaan met ruimtelijke adaptatie. De ambitie is, ondanks of dankzij de klimaatverandering, een aantrekkelijke, uitdagende en klimaatbestendige stad te maken voor bewoners en bezoekers.

Doorwerking plangebied

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Voorkeur hierbij is om nieuwbouw meteen energieneutraal te realiseren, of ervoor te zorgen dat zonder desinvesteringen aan de wettelijke EPC-eis wordt voldaan.

Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020 waarbij in het bijzonder een bijdrage wordt geleverd aan:

- Verdere verduurzaming van woningen door energieneutrale woningen te realiseren;
- Maatregelen om extreme regenval en droogte het hoofd te bieden, zie paragraaf 4.9.

3.3.6 Gebiedsprofiel dorpen

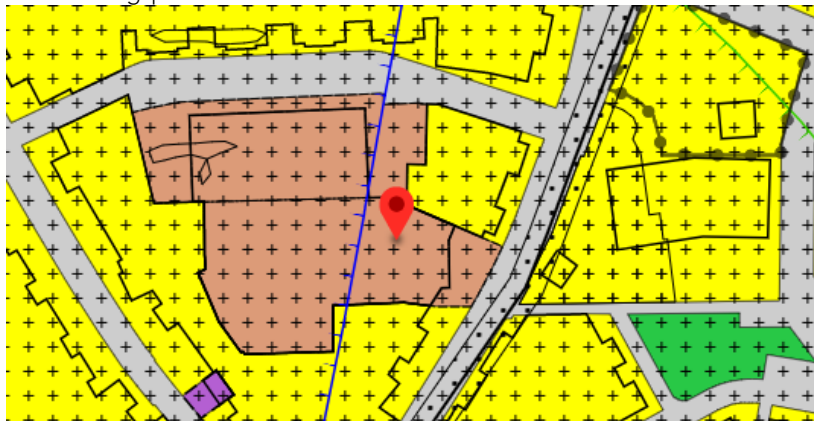
De gemeente Breda heeft gebiedsprofielen opgesteld om op hoofdlijnen richting te geven aan het bereiken van stedelijke woondoelen. In het dorp Bavel is de bevolkingssamenstelling opgebouwd uit veel empty nesters, ouderen en gezinnen met een hoger inkomen. Daarbij is er in de dorpen rondom Breda, waaronder Bavel, weinig aanbod van betaalbare woningen voor starters, hierdoor is er weinig aanbod voor jongeren die in de dorpen willen blijven. Daarnaast is er ook een groot tekort aan woningen voor ouderen in de dorpen.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen bestaat onder andere uit vijf starterswoningen, twee levensloopbestendige woningen specifiek voor ouderen en één vrijstaande woning. Hiermee wordt invulling gegeven aan de noodzaak voor meer woningen voor deze doelgroepen.

3.3.7 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bavel', vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2014. Figuur 7 geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bavel'.



Figuur 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bavel'

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Een bouwvlak ligt gedeeltelijk binnen het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden. In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**4.7.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Daarnaast gelden er ook meerdere gebiedsaanduidingen in het plangebied.

- 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen weg – gr contour'
- 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'

De gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen weg – gr contour' heeft betrekking op het aspect externe veiligheid en zal worden besproken in paragraaf 4.4. De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' heeft betrekking op Korenmolen de Hoop.

De afstand van de voet van de molen tot het perceel Dorstseweg 9 is 248 meter. In de regels van het huidige bestemmingsplan staat dat wanneer de afstand tussen de 100 en 400 meter is de maximale bouwhoogte berekend moet worden met onderstaande formule:

$$\text{Maximale bouwhoogte} = (\text{afstand tot de molen (in meters)} / 50) + (0,2 * 15,9)$$

In dit geval is de maximale bouwhoogte $(248/50 = 4,96) + (0,2 \times 15,9 = 3,18) = 8,14$ meter. Deze maximale bouwhoogte geldt voor het gehele plangebied. De bouwhoogte van de rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen wordt 9 meter en de bouwhoogte van de vrijstaande woning wordt 11 meter. Er wordt dus niet voldaan aan de maximale bouwhoogte.

Het bevoegd gezag kan echter afwijken van het bovenstaande indien er een akkoord van de beheerder van de molen is. Hiervoor heeft overleg met de molenaar plaatsgevonden en er is een schriftelijk akkoord van de beheerder van de molen. De beheerder van de molen was daarbij ook aanwezig bij de inloopavond.

Naast het bestemmingsplan 'Bavel' is het parapluplan 'Hospita en parkeren 2022' van toepassing. Het parapluplan beschrijft de nieuwste regels voor het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen en de verankering van de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'.

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem en toekomstig gebruik van de bodem mag niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Er is een verkennd bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu. De rapportage is bijgevoegd als bijlage. Uit het bodem- en asbestonderzoek is gebleken dat er in het zuid westelijke deel van het plangebied mogelijk een verontreinigde bodem is. Om dit verder uit te zoeken is een nader bodemonderzoek noodzakelijk voor dit specifieke gebied, welke wordt toegelicht in de volgende alinea. Er is in de bodem geen bodemverontreiniging te verwachten ten aanzien van asbest, hierdoor is een nader asbestonderzoek niet nodig.

Aanvullend bodemonderzoek

Uit het verkennd bodem- en asbestonderzoek is gebleken dat er een verontreiniging in de bodem van een gedeelte van het plangebied aanwezig is. Aeres Milieu heeft daarom een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bijgevoegd. De aangetroffen verontreiniging heeft geen risico op het grondgebruik. Bij toekomstige grondwerkzaamheden en eventuele afvoer/hergebruik elders dient hiermee wel rekening te worden gehouden. Voor het hergebruik van deze grond elders is de lokale Nota Bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS namelijk van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen. In het bestemmingsplan is de locatie van de verontreiniging op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'overig – bodemsanering'. Deze gebiedsaanduiding vormt een ruime cirkel rondom de verontreiniging als signaleringsfunctie bij toekomstige ontwikkelingen. In de regels is hiervoor een bepaling opgenomen die erop toeziet dat deze gronden pas in gebruik en bebouwd kunnen worden genomen als uit nader onderzoek blijkt dat er geen verontreiniging aanwezig is of via een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan de bodemverontreiniging is verwijderd.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaaï. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Verkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ om de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie inzichtelijk te maken, zie bijlage. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de A27 en Lange Bunder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Dorstseweg, Tolakker en Seminarieweg ook opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van enkele waarneempunten de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van de A27 is maximaal 53 dB. Dit ligt meer dan 5dB boven de voorkeursgrenswaarde waardoor minimaal één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn. Er wordt daarom een ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd, parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is daarnaast planologisch geborgd dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – dove gevel’ de gevels op de tweede verdieping van in totaal twee woningen als dove gevel worden uitgevoerd.

Betreffende de geluidsbelasting van de Lange Bunder wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden, er hoeft dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd. De Dorstseweg, Tolakker en Seminarieweg zijn 30 km/u wegen waar formeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. Betreffende de geluidsbelasting van de Tolakker en de Seminarieweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden, voor de Dorstseweg ligt de geluidsbelasting wel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. In de conclusie uit het akoestisch rapport is geadviseerd om uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. De uitwerking van deze maatregelen vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en worden -in een later stadium- nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt, zoals vermeld in het akoestisch onderzoek, voor de benodigde gevelwering uitgegaan van de comfort eis. Dit betekent dat, gebaseerd op de gecumuleerde geluidbelasting ten behoeve van het wegverkeerslawaaï, de benodigde gevelwering een binnenniveau van 33dB garandeert. Daarnaast worden de beoogde woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie omringd door verschillende woningen in de kern van Bavel. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat volgens de Miedema methode de omliggende woningen grotendeels in een zelfde geluidclassificatie vallen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Wel ligt direct ten noorden van het plangebied het gezondheidscentrum Tolakker dat mogelijk voor geluidsoverlast kan zorgen. Econsultancy heeft daarom een Industrielawaai onderzoek uitgevoerd, zie bijlage. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen ten gevolge van het gezondheidscentrum en deze te toetsen aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 2022.41. In het model is de inrichting en de directe omgeving opgebouwd door middel van gebouwen, bodemgebieden, geluidsbronnen en toetspunten. Tevens zal een geluidwerende erfafscheiding gerealiseerd worden aan de noordzijde van de tweekapper. Deze krijgt, binnen de regels van het bestemmingsplan, een hoogte van 2 meter. Volgens de systematiek van de Handleiding worden de geluidsbelastingen op de woning in de dag- en avondperiode op respectievelijk 1,5 en 5,0 meter hoogte getoetst.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de richt- en grenswaarde van de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit. Op basis hiervan is geconcludeerd dat, gekeken vanuit een akoestisch oogpunt, er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse.

De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt aan de Lange Bunder zijn in Tabel 2 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	< 20 µg/m ³	< 20 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	< 35	< 35

Tabel 2: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 8 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

- Groepsrisico:

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

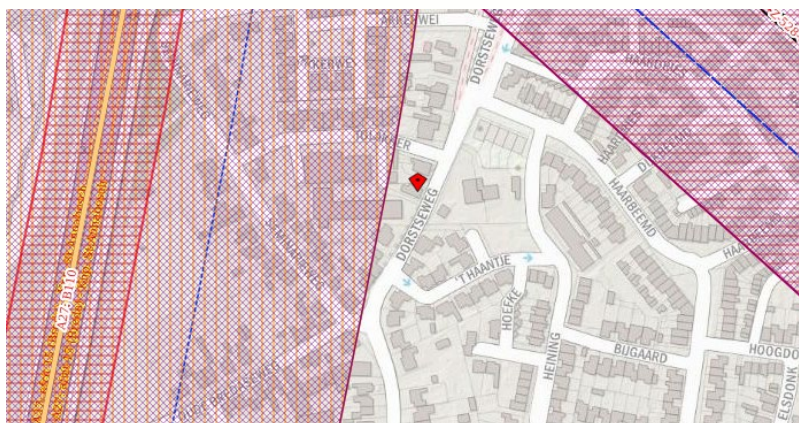
Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 3: Onderdelen van de verantwoording

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft, nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk. Daarbij ligt het plangebied gedeeltelijk in de veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen weg - gr contour. De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Figuur 8 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 8: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Uit de kaart volgt dat er een transportroute in de omgeving van het plangebied ligt, die mogelijk invloed heeft op het planvoornemen. De A27 ligt op circa 145 meter afstand van het plangebied. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan ook een 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen weg - gr contour' opgenomen. Deze zone geeft aan dat een verantwoording groepsrisico noodzakelijk wordt geacht.

Verantwoording groepsrisico

Het planvoornemen zorgt ervoor dat het aantal kwetsbare personen niet toeneemt ten opzichte van het vorige gebruik. Het plangebied werd eerder gebruikt als een kinderdagverblijf. In de vorige situatie kwam een grotere groep kwetsbare personen bijeen op de planlocatie dan bij de acht woningen die middels dit bestemmingsplan gerealiseerd gaan worden. Daarnaast wordt de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen van de A27 af georiënteerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

In de directe omgeving van het plangebied is alleen het gezondheidscentrum aan de Tolakker 5 relevant om te vermelden. Overige inrichtingen en activiteiten zijn op een zodanige afstand gelegen dat deze in het kader van deze ontwikkeling niet relevant zijn. Het gezondheidscentrum valt onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter op het aspect geluid. Omdat de dichtstbijzijnde woning in het plangebied op circa 8 meter ligt is het woon- en leefklimaat nader onderzocht in de vorm van een akoestisch onderzoek. De resultaten van dit akoestisch onderzoek zijn in paragraaf 4.2 beschreven.

4.6 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Analyse

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 8 woningen en blijft daarmee (ruim) onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'informele m.e.r.-beoordeling'.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Er kan worden volstaan met een 'informele m.e.r.-beoordeling'. Deze is als bijlage toegevoegd.

4.7 Cultureel erfgoed

In Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025 is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. De kaarten dienen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

4.7.1 Archeologie

De gemeente Breda heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone met een hoge verwachting ligt. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.

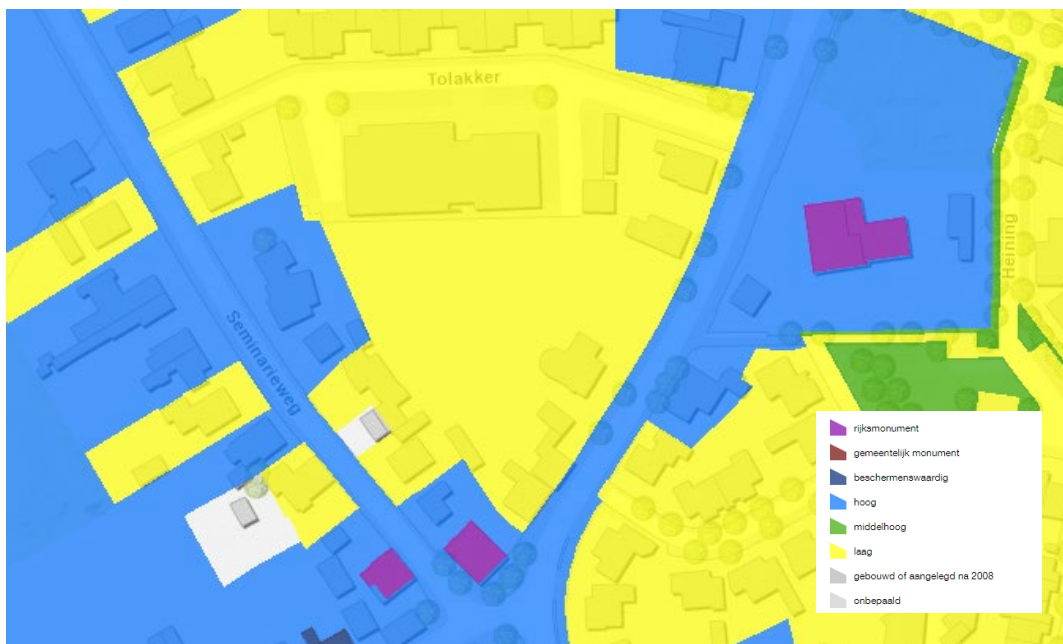
De gemeente Breda heeft vanwege de archeologische verwachtingswaarde aangegeven dat op deze locatie een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld en als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Een archeologisch PvE is een inhoudelijk document, waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek zijn verwoord. Maar ook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal.

Het opstellen en gebruiken van het archeologisch PvE heeft tot doel de inhoudelijke kwaliteit van archeologisch onderzoek te borgen en is hét basisdocument voor archeologisch veldonderzoek en wordt door het bevoegd gezag -na goedkeuring- vastgesteld.

Het Programma van Eisen is goedgekeurd door de gemeente Breda. In afwachting van het vervolgonderzoek zijn de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd met een archeologische dubbelbestemming.

4.7.2 Historische geografie

De beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed (Figuur 9) laat zien dat het plangebied zelf een lage cultuurhistorische waarde heeft, maar de Dorstseweg een hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied grenst aan de Oude Dorpskern Bavel. Vanaf ongeveer 1970 is het voormalige kinderdagverblijf gevestigd op de planlocatie, dit voormalige pand behoort niet tot de cultuurhistorische kern Bavel. Tot slot wordt de nieuwe vrijstaande woning aan de Dorstseweg beter passend geacht bij de huidige woningen aan de Dorstseweg.



Figuur 9: Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed.

4.7.3 Gebouwd erfgoed

De beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed laat zien dat er in de omgeving van de planlocatie verschillende gebouwde erfgoederen aanwezig zijn:

- Rijksmonument Dorstseweg 4
- Rijksmonument Seminarieweg 2
- Rijksmonument Seminarieweg 1

Deze rijksmonumenten liggen echter op een dergelijke afstand van de planlocatie dat het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden aantast. Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt mogelijk en cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.8.1 Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 13 april 2022 is als bijlage toegevoegd.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' is gelegen op een afstand van 1,7 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand en de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied. Er dient volledigheidshalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied. Hiervoor is een stikstofdepositieonderzoek verricht, die in de navolgende paragrafen wordt behandeld. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant is gelegen op 500 meter afstand van het plangebied. Vanwege de onderlinge afstand wordt er eveneens geen negatief effect verwacht.

Beschermde soorten

Uit de quickscan is gebleken dat het voormalige kinderdagverblijf mogelijk vleermuisverblijven bevat en dat de bebouwing mogelijk dient als voortplantingsplaats en rustplaats voor de steenmarter. Voor beide aspecten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Hiervoor is een nader ecologisch onderzoek verricht, de in de navolgende paragraaf wordt behandeld.

4.8.2 Nader ecologisch onderzoek vleermuizen en steenmarters

In aanvulling op de quickscan is nader onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen en steenmarters in (de omgeving van) het plangebied. De bijbehorende rapportage, d.d. 2 oktober 2023, is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen primaire vliegroutes of essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis aanwezig is. In het nog aanwezige gebouw is wel een verblijfplaats aanwezig van de steenmarter.

Dit betekent dat er voor het verdwijnen van de vaste rust- en verblijfplaats van steenmarters een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

4.8.3 Ontheffingsaanvraag en -besluit steenmarters

Volgens artikel 3.10, lid 1b van de Wet natuurbescherming is het verboden om vaste rustplaatsen of voortplantingsplaatsen van de steenmarter opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Om voor een ontheffing in aanmerking te komen moet aan drie voorwaarden voldaan worden. Zo moet er geen beter alternatief voor de ontwikkeling zijn, een wettelijk belang uit de Wnb worden gediend en mag er geen afbreuk worden gedaan aan het streven om de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied te laten voortbestaan in een gunstige staat van instandhouding.

De ontheffing is op 5 oktober 2023 aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Onderdeel van deze ontheffingsaanvraag is onder meer een activiteitenplan waarin beschreven staat welke maatregelen worden genomen om de ecologische functionaliteit en de daartoe behorende verblijfplaatsen te borgen. Gedeputeerde Staten heeft op basis van deze aanvraag op 21 november 2023 geconcludeerd dat er voor de steenmarter geen overtreding van een verbodsbepaling uit de wet natuurbescherming aan de orde is. Daarom is er geen ontheffing benodigd en is de aanvraag afgewezen. Voor de volledigheid is dit besluit als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

4.8.4 Stikstofdepositieberekening

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' is gelegen op een afstand van 1,7 kilometer van het plangebied. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in dit Natura 2000-gebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie een significant negatief veroorzaakt is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument AERIUS Calculator een stikstofdepositieberekening verricht. De stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende rapportage, d.d. 6 oktober 2023, zijn als bijlage opgenomen. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

4.8.5 Conclusie

De vigerende natuurwetgeving staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid

Waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Hierin zijn de doelstellingen en ambities van het waterschap benoemd. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet.

In de keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De waterschappen hebben bij de Keurregels enkele hydrologische uitgangspunten opgesteld voor het afvoeren van hemelwater. Dit verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Wanneer een bergingsvoorziening wordt gerealiseerd, moet deze voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Gemeente Breda

De gemeente Breda heeft haar beleid omtrent water vastgelegd in het Stedelijk Waterplan 2019-2023. Hierin is onder meer een samenvatting opgenomen van het hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Breda ('Breda water bewust').

Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Breda dienen hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden. Expliciet betekent dit dat hemelwater niet op de riolering mag worden aangesloten, maar separaat binnen de plangrenzen moet worden verwerkt. Bij een toename van het verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelsgrens. Ter bepaling van het ruimtebeslag en retentiecapaciteit hanteert de gemeente een werknorm van 780 m³ waterberging per hectare toename verhard oppervlak (bui 78 mm in 24 uur). Bij herstructurering (oppakken verhard oppervlak) legt de gemeente een verplichting op een deel van het hemelwater te bergen en te infiltreren. Het doel is om 80 procent van de jaarlijkse neerslag lokaal te verwerken door een infiltratievoorziening met een berging van circa 20 millimeter. Voorzieningen die ook hemelwater infiltreren mogen kleiner zijn, als het netto effect maar hetzelfde is. Om de retentiecapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar te hebben moet het hemelwater binnen 3 dagen (op natuurlijke wijze) zijn weggezakt in de bodem. De gewenste ledigingstijd bedraagt echter 24 uur.

Watersysteem

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied is weergegeven in Figuur 10.



Figuur 10: Uitsnede legger oppervlaktewateren

De paarse lijn in figuur 10 geeft de categorie B waterloop aan die in de omgeving van het plangebied ligt. Dit heeft echter geen gevolgen voor het planvoornemen.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed. Het maaiveld ter plaatse van de locatie bevindt zich op een hoogte van circa 5,6 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 2,3 m-mv of 3,3 meter +NAP.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen. De locatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Hemelwater

Verhard oppervlak

Kleur	Onderdeel	Aantal m ²	Percentage verhard	Verhard oppervlakte m ²

	Openbaar	1.089 m²		627 m²
	Weg	452 m ²	100 %	452 m ²
	Openbaar groen	304 m ²	0 %	0 m ²
	Openbare parkeerplaatsen	171 m ²	50 %	85 m ²
	Pad	79 m ²	100 %	79 m ²
	Wadi	61 m ²	0 %	0 m ²
	Uitrijstrook	22 m ²	50 %	11 m ²
	Privé	1.346 m²		1.042 m²
	Hoofdgebouw	393 m ²	100 %	393 m ²
	Garage met Sedumdak	93 m ²	50 %	47 m ²
	Tuin	860 m ²	70 %	602 m ²
	Totaal planvoornemen	2.435 m²		1.669 m²
	Huidige situatie	2.435 m²		2.250 m²

Tabel 4 geeft een overzicht van het verharde oppervlak gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

Kleur	Onderdeel	Aantal m ²	Percentage verhard	Verhard oppervlakte m ²
	Openbaar	1.089 m²		627 m²
	Weg	452 m ²	100 %	452 m ²
	Openbaar groen	304 m ²	0 %	0 m ²
	Openbare parkeerplaatsen	171 m ²	50 %	85 m ²
	Pad	79 m ²	100 %	79 m ²
	Wadi	61 m ²	0 %	0 m ²
	Uitrijstrook	22 m ²	50 %	11 m ²
	Privé	1.346 m²		1.042 m²
	Hoofdgebouw	393 m ²	100 %	393 m ²
	Garage met Sedumdak	93 m ²	50 %	47 m ²
	Tuin	860 m ²	70 %	602 m ²
	Totaal planvoornemen	2.435 m²		1.669 m²
	Huidige situatie	2.435 m²		2.250 m²

Tabel 4 Verhard oppervlak

Figuur 11 geeft de verdeling van de verschillende onderdelen weer die in Tabel 4 zijn benoemd.



Figuur 11 Verdeling onderdelen op basis van de verharde en onverharde oppervlakten

Bergingsopgave

Voor de berekening van de waterbergingsopgave is het beleid van de gemeente maatgevend, 20 mm/m² voor vervangende verharding en 78 mm/m² voor een toename aan verharding. In dit geval is er geen sprake van een toename van verhardoppervlak, maar enkel van vervangende verharding. Binnen het plangebied zal voor 1.669 m² aan vervangende verharding gerealiseerd gaan worden.

Dit resulteert in een totale bergingsopgave van 33,38 m³. Daarvan bedraagt de bergingsopgave voor het openbare gebied 12,54 m³ en het niet-openbare gebied 20,84 m³.

Hemelwaterberging

Er zijn verschillende manieren om de bergingsopgave op te lossen. In dit geval is gekozen voor een combinatie van verschillende bergingsmogelijkheden. Allereerst worden alle platte daken in het plangebied voorzien van een gras- of sedumdak om het water vertraagd af te voeren. Het hemelwater op eigen terrein wordt vervolgens ondergronds opgevangen in infiltratiekratten op privéterrein (achtertuin). Het hemelwater in de openbare ruimte wordt opgevangen in een wadi bij het in te richten speelveld. De exacte dimensionering van de wadi wordt later nader uitgewerkt maar op basis van het huidige stedenbouwkundig plan is de wadi circa 61 m² groot. Bij een diepte van 30 centimeter resulteert dit in een voorziening van circa 18,3 m³. Zowel het sedumdak, de infiltratiekratten en de wadi vangen het hemelwater in eerste instantie op waarna afvoer op het infiltratieriool onder het wegdek kan plaatsvinden. Dit infiltratieriool sluit vervolgens zelf tot slot weer aan op het gemeentelijk rioolstelsel onder de Dorstseweg.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Dorstseweg geloosd worden.

Conclusie

Het planvoornemen kent een bergingsopgave van 33,38 m³. Met de combinatie en integratie van de hemelwatervoorzieningen in openbaar en niet-openbaar gebied die in het plangebied zijn beoogd is zorgvuldig aandacht besteed aan het aspect water.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Groen

De hoofdgroenstructuur in en rondom het woongebied heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Ten behoeve van de berging van hemelwater zijn de gronden eveneens bestemd voor water en retentievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming Verkeer

De ontsluitingsstructuur van het woongebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden alsmede parkeer-, speel- en groenvoorzieningen. Ten behoeve van de berging van hemelwater bieden deze gronden daarnaast tevens de mogelijkheid voor water- en retentievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming Wonen

De kaders binnen deze enkelbestemming bieden de mogelijkheid voor de realisatie van het woonprogramma, conform het stedenbouwkundig plan. Het bouwvlak sluit derhalve aan op de situering van deze woningen en is iets ruimer gedimensioneerd om flexibiliteit te bieden voor de nadere architectonische uitwerking. Als bouwwijze zijn vrijstaande, twee-aaneen of aangegebouwde woningen toegestaan en is het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak vermeld op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn tot slot ook onder meer aan-huis-gebonden beroepen en de bijbehorende groen-, parkeer, en speelvoorzieningen toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een archeologisch programma van eisen opgesteld als basis voor een nader archeologisch onderzoek. Ter overbrugging is een archeologische dubbelbestemming opgenomen om de potentieel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het is verboden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Daarnaast zijn de kosten voor de uitvoering van een mogelijke sanering van de aanwezige bodemverontreiniging voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor middelen beschikbaar heeft gesteld. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is het schetsontwerp stedenbouwkundig plan toegelicht aan buurtbewoners. Toehoorders hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het stedenbouwkundig plan. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 26 juli 2022, waarna bewoners tot en met 9 augustus 2022 via een separaat toegankelijke website online konden reageren op de plannen. Directe omwonenden hebben vervolgens een brief ontvangen met het aangepaste plan. Het participatieverslag is als bijlage toegevoegd.

6.2.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd naar de brandweer Midden en West-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta geven beide aan geen opmerkingen te hebben op het voorliggende plan. De brandweer Midden en West-Brabant geeft als advies mee om een parkeerverbod voor de doodlopende weg in te stellen om de minimale wegbreedte van 4,5 meter te kunnen garanderen. Daarnaast geven zij aan dat er voldoende bluswatervoorzieningen rondom het plangebied zijn gevestigd en de opkomsttijd van de brandweer niet leidt tot problemen.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had een ieder de mogelijkheid een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen op het bestemmingsplan. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6.2.4 Vaststelling

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



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl