

Toelichting

Bestemmingsplan “Bavel, Kerkstraat 14”

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	2024-03-14
Plan identificatie:	NL.IMRO.0758.BP2023224015-VG01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan “Bavel, Kerkstraat 14”

Ontwerp:

III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 231850

Rapportnummer: 231850.01

Datum: 14 maart 2024

Status: Vastgesteld

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm.....	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Positionering plangebied	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	7
Hoofdstuk 3	Beleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Beleid Europees en rijksniveau	9
3.3	Beleid provinciaal niveau	11
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	18
Hoofdstuk 4	Doelstellingen van het bestemmingsplan	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Stedenbouwkundige opzet	20
Hoofdstuk 5	Milieu en Landschap.....	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bodem	23
5.3	Water.....	23
5.4	Ecologie	28
5.5	Bedrijven.....	30
5.6	Geluid	30
5.7	Luchtkwaliteit	31
5.8	Geur	32
5.9	Externe veiligheid	32
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving.....	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Hoofdopzet.....	36
6.3	Bestemmingen.....	37
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 8	Communicatie	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Procedure	39

Afzonderlijke bijlagen

1. Ecologische quickscan, Brabant Eco, rapportnummer 2023-BE-0694, 11 november 2023
2. Akoestisch onderzoek, Kraaij, Akoestisch Adviesbureau, rapportnummer VL.2359.R01, 30 augustus 2023
3. Stikstofberekening, 12 september 2023
4. Participatieplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

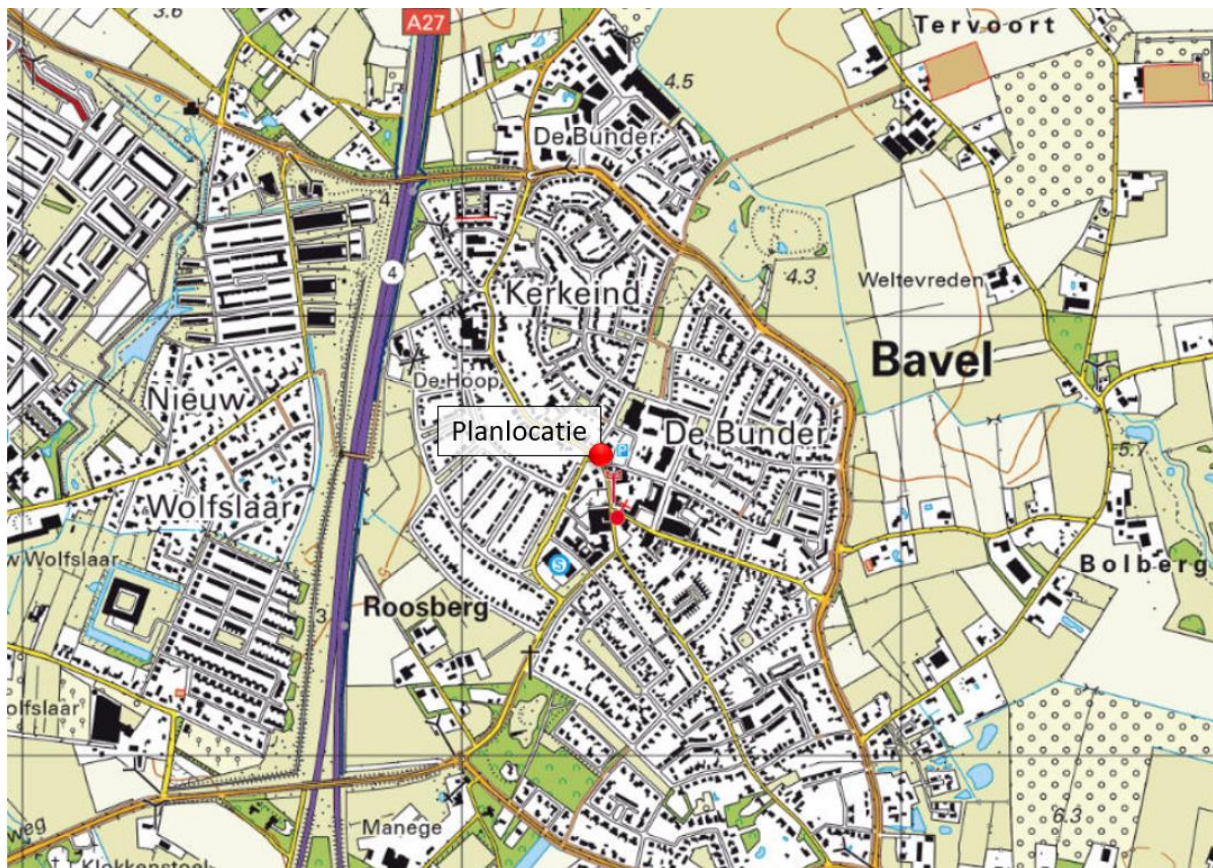
De locatie Kerkstraat 14 is gelegen in de kern van Bavel. De locatie is momenteel in gebruik als woonperceel. Binnen de locatie is een woonboerderij met bijgebouwen aanwezig, waaronder een Vlaamse schuur. Het initiatief is om de Vlaamse schuur om te zetten naar een wooneenheid. Doordat de schuur een andere functie, in dit geval een woonfunctie, krijgt, wordt het behoud van de cultuurhistorische waarde van het oorspronkelijke boerenerf gestimuleerd.

Op de locatie Kerkstraat 14 te Bavel geldt het bestemmingsplan 'Bavel'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak. Binnen de geldende regels van het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet worden vermeerderd. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om in de Vlaamse schuur een woning op te richten.

De gemeente Breda heeft aangegeven in principe een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief. Het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur past niet rechtstreeks in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Onderhavig ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Kerkstraat. De Kerkstraat is een erftoegangsweg in de kern van Bavel. De planlocatie behoort tot de provincie Noord-Brabant. Het perceel is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente GNK, sectie K en nummer 6349 en 6350. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.750 m².



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met de planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie is het bestemmingsplan 'Bavel' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 november 2014.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 14' vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting. Het voorliggend plan vormt het planologisch kader voor het toevoegen van een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Bavel.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur wordt beschreven.

In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 5 worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

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

2.2 Positionering plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Kerkstraat. In figuur 2 is de planlocatie op de luchtfoto weergegeven.



Figuur 2: Planlocatie Kerkstraat 14

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich voornamelijk door burgerwoningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. De burgerwoningen in de omgeving zijn vrijstaand gesitueerd en hebben hoofdzakelijk één verdieping met een kap. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen en tuinen die het beeld bepalen.

Bavel is gelegen ten zuidwesten van Breda, in de elleboog van de snelwegen A27 en A58 en op de grens van stedelijk gebied en landelijk gebied. Sinds 1997 valt Bavel, als gevolg van de gemeentelijke herindeling, onder het gemeentebestuur van Breda.

Al in de veertiende eeuw komt het gebied dat we thans als Bavel kennen tot ontwikkeling. Uit deze tijd stammen de gehuchten Eikberg Bolberg, Tervoort Lijndonk en Kerkeind (kruispunt Kerkstraat, Oude Bredaseweg en Dorstseweg). Deze gehuchten zijn ontsloten door lokale verbindingswegen en akkerwegen, waarvan een aantal nog in het huidige stratenpatroon van Bavel te herkennen zijn. Voorbeelden van deze wegen zijn de huidige Kloosterstraat, Brigidastraat en Kerkstraat. Rond 1500 komt het zuidelijk Kerkeind (kruispunt Kerkstraat, Brigidastraat en Kloosterstraat) tot ontwikkeling. Op de plaats van de huidige begraafplaats wordt in 1488 een kerk gebouwd. Het gehucht Tervoort wordt middels een kerkpad verbonden met deze kerk. Het zuidelijk Kerkeind ontwikkelt zich tot de belangrijkste nederzetting in het gebied. Er is sprake van een klein dorp. Door de lintbebouwing aan de verbindingsweg tussen Kerkeind en het zuidelijk Kerkeind (Kerkstraat) groeien deze bewoningskernen in de 19e eeuw aan elkaar. In de 20e eeuw is de kern van Bavel gegroeid tot haar huidige omvang.

Gebouwd erfgoed

Op de plekken Kerkeind en het zuidelijk Kerkeind is de oudste en meest cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Ook de lintbebouwing tussen deze kernen bevat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het karakter van het gebouwde erfgoed langs de linten is heel divers. Veel voorkomend zijn voormalige boerderijen, vaak in één laag onder een dwarse kap. Tussen deze boerderijen aan de linten werden vanaf de tweede helft negentiende eeuw veelal vrijstaande huizen gebouwd.

Uit de ordenkaart van de gemeente Breda blijkt dat delen van de historische linten van Bavel (waaronder de Kerkstraat) zo waardevol zijn dat bescherming van deze erfgoedwaarden gewenst is. Om deze bescherming te realiseren is de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen voor deze panden waaraan specifieke regels zijn verbonden.

De Kerkstraat is een oorspronkelijke oude weg die behoort tot de oudste infrastructuur in het gebied.

2.3.2 Functionele structuur

In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen en enkele (maatschappelijke) bedrijven aanwezig. De bedrijven zijn kleinschalige bedrijven binnen de bebouwde kom.

2.4 Bestaande situatie planlocatie

De planlocatie bestaat in de huidige situatie uit een woonboerderij van één bouwlaag met een kap. Achter deze woning staat een Vlaamse schuur (ca 210 m²), een karschop (ca 55 m²) en een schuurtje (ca 35 m²). De planlocatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met bouwvlak waar volgens het bestemmingsplan momenteel één woning aanwezig mag zijn. Het bestaande bouwvlak van de woning aan de Kerkstraat 14 is circa 1.415 m². In figuur 3 zijn enkele foto's van de planlocatie weergegeven.



Figuur 3: foto's planlocatie

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige plan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Kerkstraat 14 opgenomen.

3.2 **Beleid Europees en rijksniveau**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.2.3 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

3.2.4 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, de planlocatie moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Het aspect Ecologie komt in paragraaf 5.5 aan bod.

3.2.5 Cultuurhistorie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Archeologie wordt behandeld in paragraaf 5.4.

3.3 Beleid provinciaal niveau

3.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

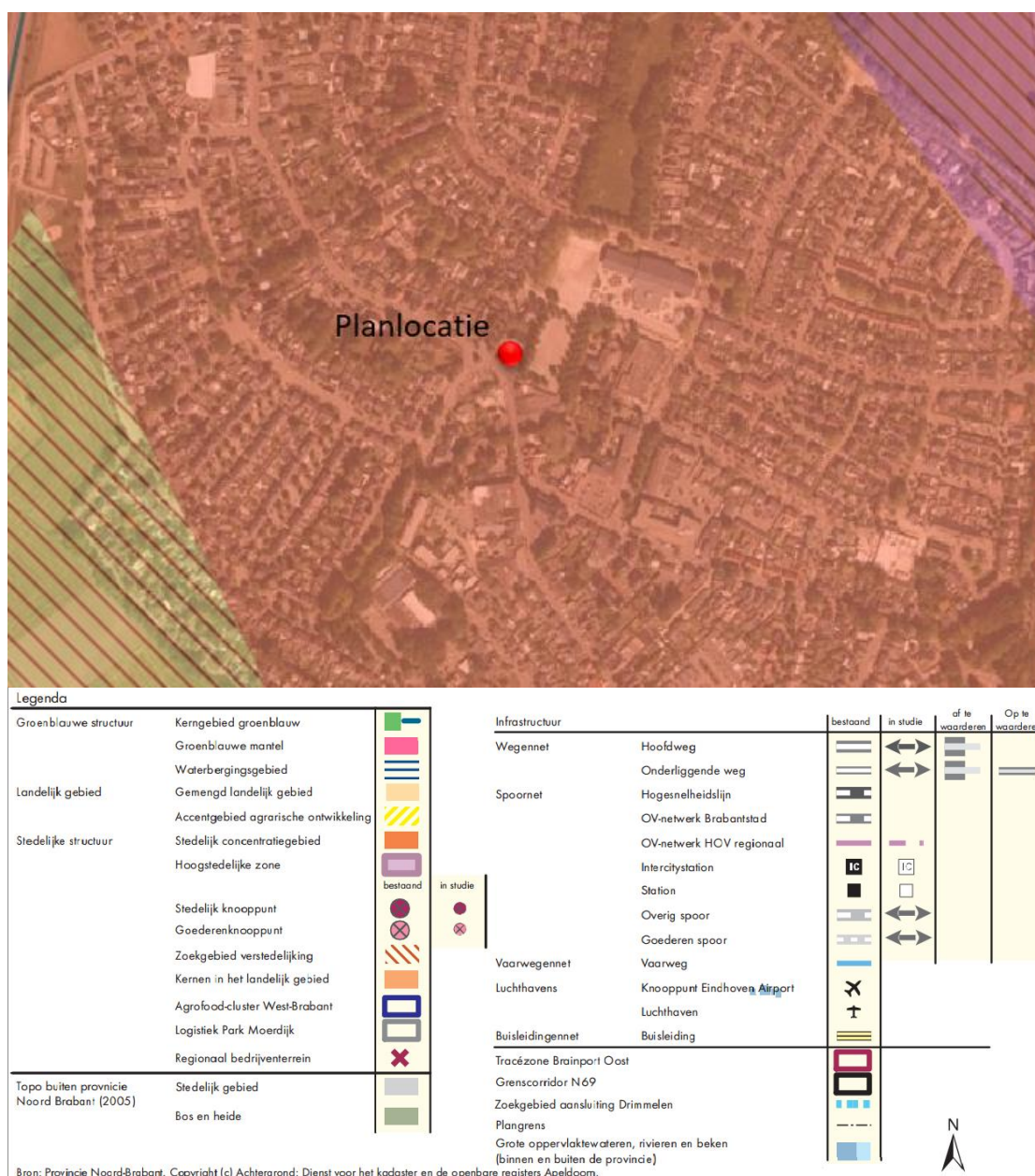
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 4: Uitsnede structurenkaart locatie Kerkstraat 14, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Uit figuur 4 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de stedelijke structuur, stedelijk concentratiegebied.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatief effect op het bestaand stedelijke gebied in de kernen van het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

3.3.3 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2024 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

De kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur staat onder druk in verschillende delen van het landelijk gebied door meerdere factoren. Er is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. Er is extra aandacht voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang in het landelijk gebied.

3.3.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks

heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

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. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 5 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Kerkstraat 14. Uit figuur 5 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Stedelijk gebied' en 'Concentratiegebied'.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.



Figuur 5: Uitsnede kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in Interim omgevingsverordening.

Onderdeel 1: Oprichten nieuw bouwvlak

Het initiatief is om op deze locatie één extra wooneenheid in de bestaande Vlaamse schuur toe te voegen. In artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen en ontwikkeling van voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De ontwikkeling op de planlocatie betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt voor de ontwikkeling één nieuwe wooneenheid.

Het onderzoek naar de behoefte van woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregistreerd. Dit is verankerd in Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' van de Interim omgevingsverordening. In Afdeling 5.4 is

bepaald dat er ten minste tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg plaats vindt tussen Gedeputeerde Staten, gemeenten, regio's en waterschappen. De gemeente Breda is ingedeeld bij de regio West-Brabant. Volgens de Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken; en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden.

Breda maakt deel uit van het RRO-gebied West-Brabant (16 gemeenten) en de subregio Breda e.o. (landelijk gebied). RRO-gebied West-Brabant valt samen met het COROP-gebied West-Noord-Brabant. Dit is conform het advies uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en Milieu. Via de RRO's geven de Brabantse gemeenten jaarlijks inzicht in hun woningbouwplannen. Hiertoe actualiseren de gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg de matrix genoemd. Sinds 1 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen 2017 van toepassing, waarin de meest actuele regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2016 t/m 2025 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen (39.000 inclusief sloop) tot 2030. De groei van de woningvoorraad is de afgelopen jaren echter achter blijven lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. De regio West-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen de regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaalt. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

Regio West-Brabant Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025						
Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Alphen-Chaam	355	365	127	36%	127	36%
Baarle-Nassau	100	306	203	203%	197	197%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Drimmelen	875	1.017	465	53%	342	39%
Etten-Leur	1.375	1.500	921	67%	921	67%
Geertruidenberg	630	638	280	44%	256	41%
Oosterhout	1.900	2.806	1.471	77%	1.420	75%
Zundert	755	811	298	39%	298	39%
Subtotaal	14.265	15.095	9.568	67%	9.364	66%

Figuur 6: Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025 in regio West-Brabant

Voor de gemeente Breda wordt de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen bepaald op 8.275 woningen t/m 2025. Ten tijde van het opstellen van de Regionale Agenda Wonen, waren 5.803 woningen opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Breda. Dit betekent dat 70% van het vereiste aantal woningen is opgenomen binnen een bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan kan worden gesteld dat er ruimte is voor de ontwikkeling van een extra wooneenheid.

Onderdeel 2 Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro)

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent meerdere vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied Kerkstraat 14 betreft de ontwikkeling van een extra wooneenheid ten opzichte van de toegestane planologische situatie. De onderhavige woningbouw ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, uit het Bro en is de ontwikkeling niet ladderplichtig.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.5 Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden.

Het doel van het RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken,

infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

In paragraaf 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

3.4 Beleid gemeentelijk niveau

3.4.1 Omgevingsvisie Breda 2040

Op 21 oktober 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 vastgesteld. Hierin worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven beschreven waar de gemeente voor staat. Met de visie wordt perspectief geboden voor grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie luidt: 'Breda is grenzeloos, groen en gastvrij. Dit brengt ons samen. Dit maakt Breda sterk en veerkrachtig.' Op basis van deze ambitie worden de doelstellingen en opgaven nader uitgewerkt.

Een van deze doelstellingen is om in Breda meer dan 25.000 woningen te bouwen. Dit omdat we in heel Nederland in 10 jaar meer dan één miljoen extra woningen moeten bouwen. In Breda wordt woningbouw gepland in zowel wijken, dorpen en in de binnenstad. De woningen dienen betaalbaar, wenselijk en levensloopbestendig te zijn. Daarnaast moeten de nieuwe woningen sowieso duurzaam en energiezuinig zijn.

Beoordeling

Het onderhavig initiatief op de planlocatie is om in de bestaande Vlaamse schuur een nieuwe wooneenheid op te richten. Aangezien Breda het doel heeft meer dan 25.000 woningen te bouwen is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de Omgevingsvisie Breda 2040.

3.4.2 Woonvisie Breda

Breda is een stad die geschikt is voor elke doelgroep en leefstijl en die een breed palet biedt aan gevarieerde woonmilieus. De woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeente is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk. De verschillende groepen bewoners vragen om een variatie in woonmilieus met een gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod. Door een betere bereikbaarheid van locaties zal ook de vraag naar landelijk/dorps wonen nabij de stad toenemen.

De toevoeging van de wooneenheid in de Vlaamse schuur voldoet aan de behoefte van de vraag naar landelijk/dorps wonen nabij de stad. Hierbij sluit de beoogde ontwikkeling op de locatie Kerkstraat 14 aan op de woonvisie van de gemeente Breda.

3.4.3 Nota Parkeernormen Breda 2021

Op 29 april 2021 is de Nota Parkeernormen Breda vastgesteld. In deze nota is het beleid rondom parkeernormering voor auto's en fietsen benoemd, met als ambitie het parkeergebruik voor de toekomst te optimaliseren. Als uitgangspunt hierbij geldt dat het optimaliseren van het parkeergebruik niet ten koste mag gaan van zaken als bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. In de nota wordt aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden conform de geldende parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op onder meer de mate van verstedelijking, bereikbaarheidskenmerken van de locatie en specifieke eigenschappen van de functie.

In het plan wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte zoals deze is bepaald in de Nota Parkeernormen Breda 2021. De aspecten parkeren en verkeer worden toegelicht in paragraaf 4.3.

3.4.4 Gemeentelijk waterbeleid

De Structuurvisie Breda en het Stedelijk Waterplan 2019-2023; Breda water bewust vormen het beleidskader water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het Stedelijk Waterplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn door de

gemeenteraad eerder uitgewerkt in het vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan en in het Stedelijk Waterplan geïntegreerd.

Het Hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond) wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond) watersysteem (duurzaamheidseisen). In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijk waterbeleid zoals deze bepaald is in het Stedelijk Waterplan van de gemeente Breda. Het aspect water wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

3.4.5 *Bredaas Groenkompas*

Het Groenkompas vormt een uitwerking van de Bredase groene ambities, zoals deze zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie. Breda heeft de ambitie om in 2030 de eerste Europese Stad in een park te zijn. De groene, ecologische kwaliteit die Breda momenteel te bieden heeft, is daarin aangewezen als één van de drie focuspunten om nog meer uit te blinken en de kwaliteit van de stad en het buitengebied voor alles en iedereen te versterken. De andere twee focuspunten zijn grenzeloos en gastvrij. Door te investeren in deze drie focuspunten profileert Breda zich als een aantrekkelijke stad om in te wonen, verblijven en te werken. Het Groenkompas vormt:

- de leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, welke mede afgestemd zijn op de groene netwerken in de regio
- het kader voor het behoud en de bescherming van het bestaande groen
- Het kader voor de inrichting en het beheer van de gemeentelijke groene gebieden en gebieden van derden
- Het inspiratiekader voor partners om samen te werken aan de groene ambitie van Breda

In het onderhavig initiatief wordt rekening gehouden met de ambities van het Bredaas Groenkompas. In paragraaf 4.4 wordt dit nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Het doel van voorliggend plan is om een woning te realiseren in de bestaande Vlaamse schuur op het perceel Kerstraat 14. Het perceel wordt gesplitst om de bouw van de tweede woning mogelijk te maken. De Vlaamse schuur wordt verbouwd tot woning. Een kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (onder andere functionele verbetering en woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (passen bij toekomstige huisvestingsbehoefte).

In paragraaf 4.2 wordt de stedenbouwkundige opzet toegelicht.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Op de locatie Kerkstraat is een vrijstaande woonboerderij, een Vlaamse schuur (ca 210 m²), een karschop (ca 55 m²) en een schuurtje (ca 35 m²) aanwezig. De planlocatie is reeds tientallen jaren niet meer in gebruik als agrarische locatie. Het initiatief is om een nieuwe woning te realiseren binnen de bestaande Vlaamse schuur. De karschop maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke boerenerf en blijft behouden. Het andere schuurtje wordt gesloopt. Onderstaand is de indicatieve verkaveling weergegeven.



Figuur 7: verkaveling

Op de planlocatie is het beeld van het oorspronkelijke boerenerf nog goed zichtbaar. De randvoorwaarde vanuit de gemeente Breda is om dit ensemble te behouden en het erf voor de bewoners van beide woningen toegankelijk te houden. De planlocatie behoudt de inrit aan de Kerkstraat, deze wordt straks gebruikt voor de bestaande woonboerderij en de nieuwe woning in de Vlaamse schuur. De kadastrale splitsing loopt door de karschop, waardoor beide woningen de helft van de karschop kunnen gebruiken.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De situatie met betrekking tot het verkeer verandert niet. De nieuwe woning in de Vlaamse schuur ontsluit aan de Kerkstraat. Hierdoor verandert de bestaande verkeersstructuur niet.

Parkeren

De gemeente Breda hanteert de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. In de nota is per functie uitgegaan van de norm van het CROW.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'overig gebied Breda', waarbij de gemeente Breda gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Breda.

Tabel 1: Parkeernorm gemeente Breda

Functie	Eenheid	Overig gebied Breda
Eengezinswoning/grondgebonden woning (groter dan 90 m ² bvo)	Per woning	1,8

Voor de bestaande woning dient minimaal 1,8 parkeerplaatsen (= 2 parkeerplaatsen) te worden voorzien op eigen terrein. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om in eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Voor de nieuwe woning dient minimaal 1,8 parkeerplaatsen (= 2 parkeerplaatsen) te worden voorzien op eigen terrein. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om in eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Naast parkeernormen voor de auto hanteert de gemeente Breda ook parkeernormen voor de fiets. Dit sluit aan bij de ambitie die de gemeente heeft om het gebruik van de fiets te stimuleren. Naast het stellen van kwantitatieve eisen in de vorm van parkeernormen, worden ook kwaliteitseisen gesteld waar fietsparkeerplaatsen aan moeten voldoen. Als basis voor haar fietsparkeernormen kiest Breda voor de meest recente fietsparkeerkencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn opgenomen in de publicatie 'Leidraad fietsparkeren'.

Tabel 2: Fietsparkeernorm gemeente Breda

Functie	Eenheid	Heel Breda
Wonen (inclusief bezoekersaandeel)		
Eengezinswoning/grondgebonden woning	Per woning	4,2

Uitgangspunt bij de toepassing van fietsparkeernormen is dat de vereiste fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Op de planlocatie is voldoende ruimte om te voorzien in 5 fietsparkeerplaatsen per woning.

4.4 Groenkompas

Het initiatief op de planlocatie valt in het Groenkompas binnen het deel 'Dit gaan we doen'. In dit deel zijn de doelstellingen op het gebied van groen nader uitgewerkt.

De beoogde ontwikkeling aan de Kerkstraat 14 valt onder het doel 'groene tuinen verankeren'. Binnen dit doel gaat het om het kunnen garanderen van het aandeel groen op privaat terrein in de toekomst. Hiervoor wordt

bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een oppervlaktepercentage 'levend' groen in de tuin opgenomen in het bestemmingsplan. De hoogte van dit percentage is afhankelijk van de grootte van het perceel, zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Percentages groen in de tuin

Oppervlakte perceel	Min. Percentage groen
125 – 150 m ²	5%
150 – 250 m ²	10%
250 – 500 m ²	15%
500 – 1.500 m ²	30%
1.500 – 2.000 m ²	40%
2.000 – 5.000 m ²	50%
> 5.000 m ²	60 %

Het initiatief op de planlocatie is om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren in de Vlaamse schuur achter Kerkstraat 14. De nieuwe woning kent een perceel van 780 m². Hiermee dient het aandeel groen op het perceel minimaal te bestaan uit 30% 'levend' groen. Op de planlocatie is het aandeel groen minimaal 30%, hiermee is het initiatief niet in strijd met het Bredaas Groenkompass.

Hoofdstuk 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

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

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. 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.

Binnen de planlocatie is een woonbestemming aanwezig. Door het toevoegen van een bouwvlak op de planlocatie wordt zelfstandige bewoning van de Vlaamse schuur mogelijk gemaakt. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt bepaald of een bodemonderzoek noodzakelijk is.

5.3 Water

Beleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer (waaronder grondwater) heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, 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.

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn langs het perceel een aantal waterlopen en/of waterpartijen aanwezig. Middels de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie worden de waterlopen behouden en niet belemmert. De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied Natura 2000. Op de planlocatie wordt geen grondwater onttrokken.

Riolering en infiltratie

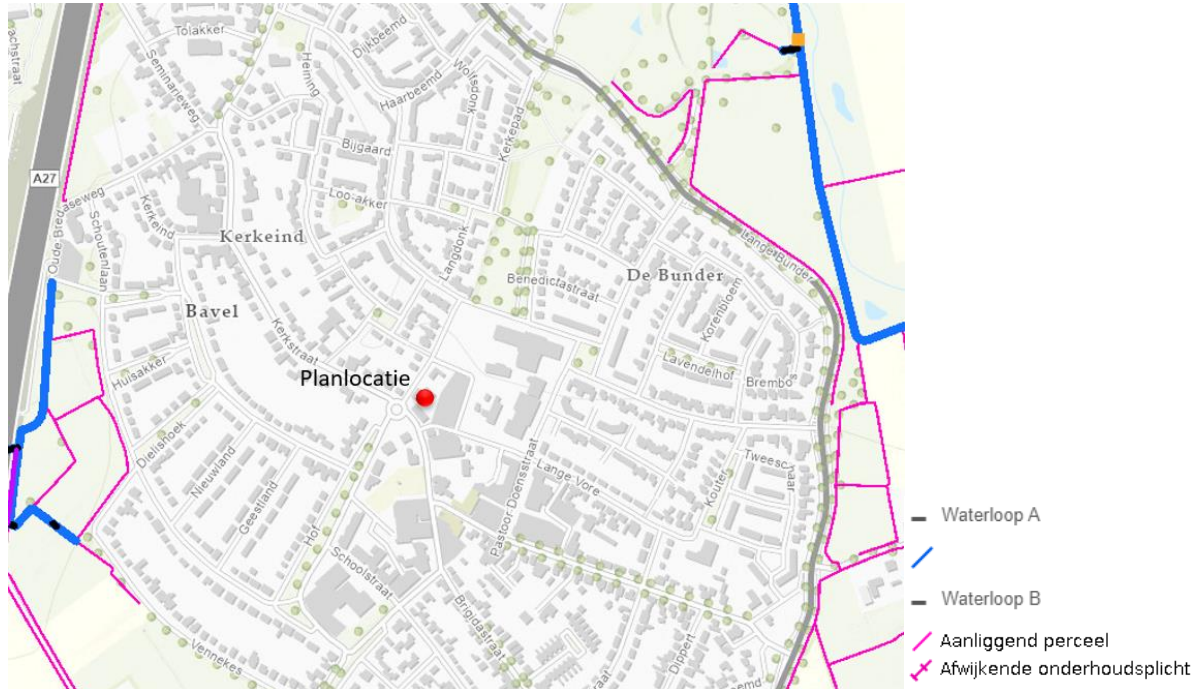
Vanuit gemeentelijk beleid is het uitgangspunt bij nieuwbouwinitiatieven dat deze 'waterneutraal' zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater afgevoerd. Om te voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd dienen bij een toename van het verhard oppervlak retentievoorzieningen met een capaciteit van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak.

Het afvalwater dient gescheiden afgevoerd en verwerkt te worden. In principe dient dit via de riolering afgevoerd te worden naar de waterzuivering.

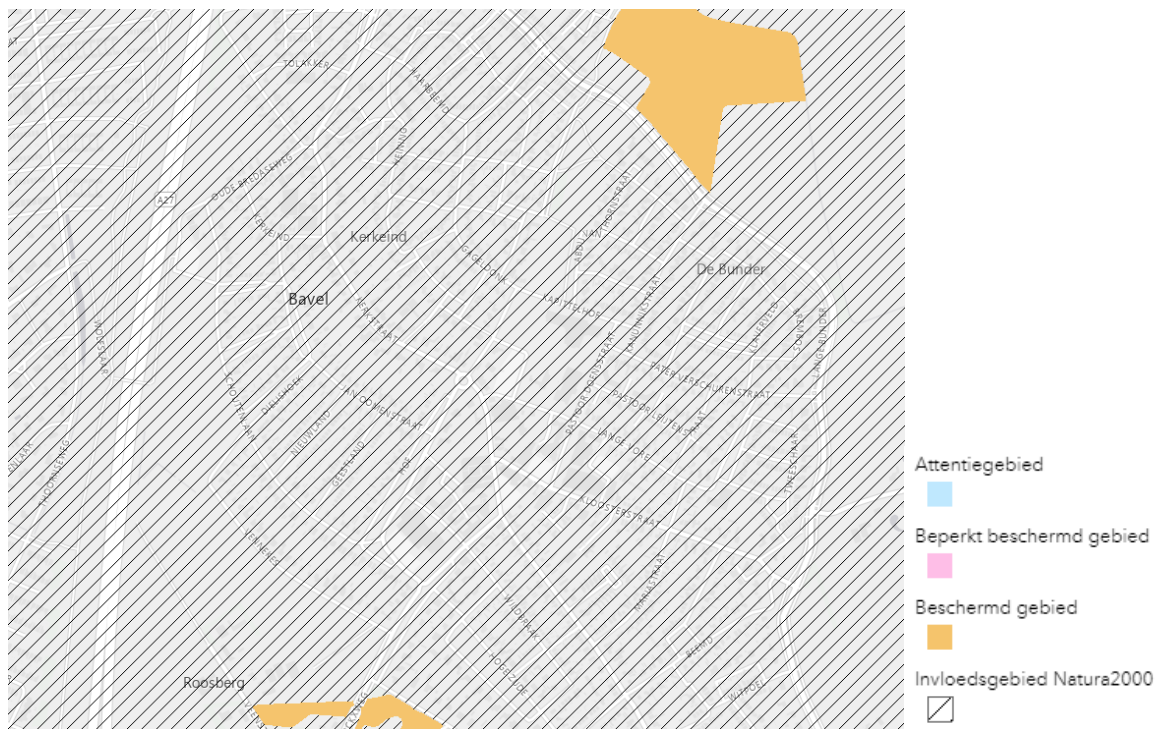
Sinds kort is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. In deze wet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast

te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorzieningen op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken en waterdoorlatende verharding.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.



Figuur 8: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta



Figuur 9: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

De gemeentelijke ambitie is het verwerken van kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze bij herstructurering. Het systeem moet duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht. Volgens het beleid dient er bij een toename aan verharding 78 mm (78 liter per m²) te worden geborgen. Als er sprake is van een

duurzame en klimaatadaptieve invulling van het plan kan hiervan af worden geweken tot de minimale eis van 60 mm. Een duurzame invulling wordt door de gemeente verstaan als de instandhouding en verbetering van het watersysteem door infiltratie en zuivering in een bovengronds systeem. Groene daken mogen, mits het dak minimaal 20 mm water kan bergen, als “onverhard” worden beschouwd. Bij bestaande verharde oppervlakten wordt gerekend met een compensatie van 7 mm.

De hemelwaterverwerkende voorzieningen moeten (afhankelijk van het type voorziening) voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- controleerbaar op werking (bv via een inspectieput)
- mogelijkheid tot reiniging en inspectie (bv via een inspectieput)
- toepassing blad-/zandvanger (bv in de regenpijp)
- toepassing overloopvoorziening (bv via een hooggelegen leiding)
- toepassing van een ontlastvoorziening (bv via een overloop op maaiveld)
- ontluchtingseisen (bv standleiding)

Nieuwe ontwikkeling

Met onderhavig plan wordt de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande Vlaamse schuur op de locatie Kerkstraat 14 mogelijk gemaakt. Voor verharding boven de 500 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de Keur van het waterschap de Brabantse Delta. De verwachting is dat de verharding niet veel toeneemt, omdat de woning binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt. De toename van de verharding blijft onder de bergingseis. Het waterschap de Brabantse Delta heeft een rekenregel opgesteld om de benodigde compensatie te kunnen berekenen. Indien er op de locatie een toename van de verharding plaatsvindt van meer dan 500 m², dient de benodigde compensatie berekend te worden.

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)

De verharding op de planlocatie zal niet toenemen. Het is daarom niet nodig om te voorzien in een extra voorziening voor infiltratie- of retentie.

Het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande riolering op de Kerkstraat.

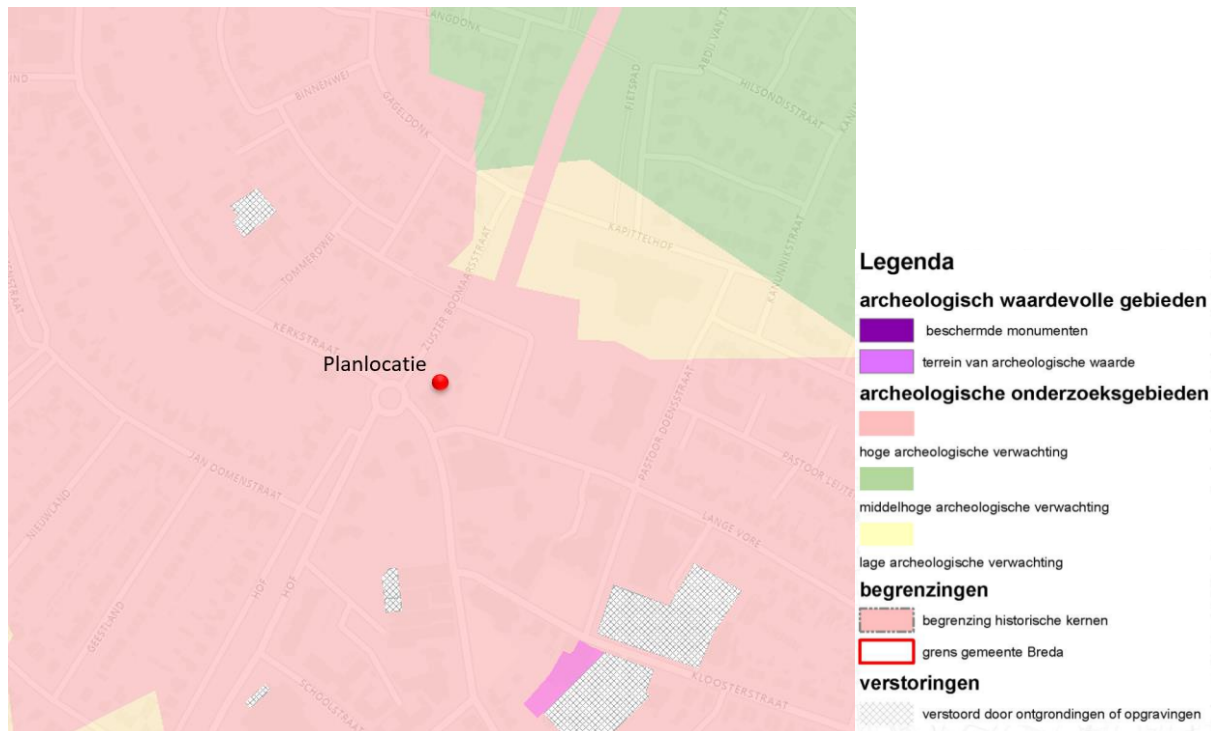
De woning wordt op een groot perceel gebouwd. Dit betekent dat de wateropgave relatief eenvoudig op eigen terrein kan worden opgelost. Het hemelwater zal worden geïnfilterd.

5.4 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. De kaart dient, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. In de planregels van dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, omdat er een hoge kans op archeologische vindplaatsen is.



Figuur 10: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 1

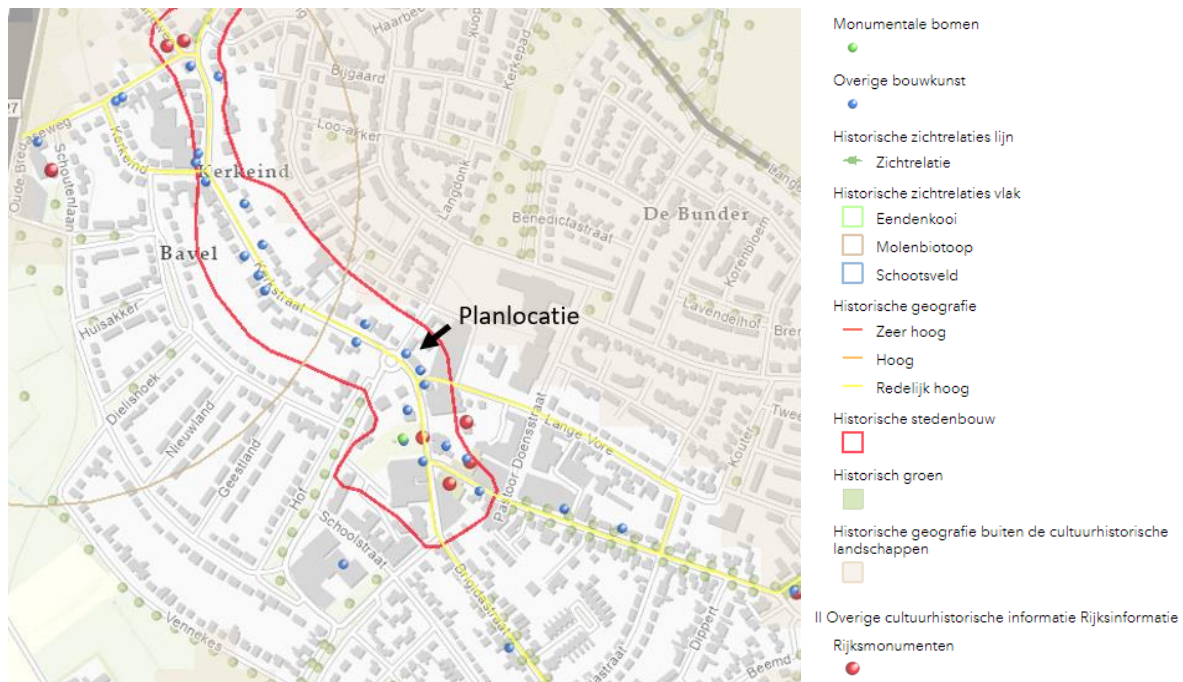
Historische geografie

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 11) is te zien dat de planlocatie Kerkstraat 14 in de oude dorpskern van Bavel is gelegen. De boerderij op de planlocatie is aangeduid als cultuurhistorisch. De Kerkstraat is aangeduid als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2 heeft het plangebied een hoge waardering. Binnen het plangebied is geen sprake van de aantasting van mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. Er worden namelijk geen monumentale gebouwen gesloopt, geen belangrijke landschapselementen weggehaald en er vinden geen bouwkundige veranderingen plaats aan de bestaande woning welke het cultuurhistorisch karakter kan aantasten. Gelet op de aard van onderhavige ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de hoge cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de historische geografie van de omgeving.

Gebouwd erfgoed

Op de planlocatie zijn de boerderij met Vlaamse schuur en karschop gemeentelijke monumenten. De boerderij betreft een langgevelboerderij, de Vlaamse schuur betreft een dwarsdeelschuur.

Historische stedenbouw

De oude dorpskern van Bavel heeft een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. In aanleg was de oude dorpskern van Bavel vermoedelijk een domeinakkernederzetting (vermeld 1299) met aan noordzijde een kenmerkende schildvormige structuur ('Kerkeind'; Kerkstraat-Dorstseweg), ten zuiden hiervan latere, niet agrarische kern met kerk (huidige kerk 1887), pastorie (circa 1840), klooster en school (1920), beide delen verbonden door lichtgebogen Kerkstraat. Aan de noordzijde is schildvormige structuur nog aanwezig doch bebouwingsbeeld, waaronder enkele boerderijen (circa 1880-1920) verstoord door nieuwbouw. Langs de Kerkstraat is oorspronkelijk veelal eenlaagse bebouwing (circa 1850-1940) aanwezig, met in het uiterste zuiden de kerk.

Het ensemble van de boerderij met Vlaamse schuur en karschop op de planlocatie is een gemeentelijk monument. De boerderij heeft een lange geschiedenis en vormt één van de oudere onderdelen van de gehuchtenzwerm waaruit Bavel is ontstaan. In de huidige sterk verdichte bebouwing is het een belangrijk historisch element, waarbij het intacte ensemble de rol van de landbouw en het functioneren van de boerderij in Bavel laat zien. Het toevoegen van een wooneenheid in de Vlaamse schuur zorgt ervoor dat dit object ook in de toekomst bewaard blijft.

Historische geografie

De Kerkstraat is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van invloed is op de aanwezige structuren er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie van de Kerkstraat.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk en het Bredaas Groenkompas van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk. De planlocatie ligt op circa 6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Ulvenhoutse bos).

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Uit de stikstofdepositieberekeningen (bijlage 3) volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe mantel uitgesloten worden.

5.5.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt of bebouwing gesloopt.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de planlocatie kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden.

Door Brabant Eco en Onderzoek is op 13 juni 2022 (rapportnummer: 2023-BE-0694) een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de renovatie van de monumentale Vlaamse schuur zijn geen overtredingen te

verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De eventueel te slopen karschuur en paardenstal bestaan uit halfsteense wanden en zijn ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten.

Door het aanleggen van een tuin rondom en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Advies en aanbevelingen

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Wet natuurbescherming

- De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd.
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief verbeteren wordt aanbevolen.

5.6 Bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd.

Milieuzones

Omgevingstype

De planlocatie ligt in het, door de VNG-publicatie aangegeven, 'rustige woonwijk'. In de omgeving zijn een aantal bedrijven gevestigd. Alle bedrijven in een straal van 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Tabel 4: Richtafstand bedrijven

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Richtafstand Omgevingstype rustige woonwijk	Afstand tot grens bouwvlak
Restaurant	Kerkstraat 10	1	10	11 m
Basisschool / kinderopvang	Zuster Boomaarsstraat 4	2	30	34 m
Buurt-/clubhuis	Pastoor Doensstraat 3	2	30	92 m

Uit tabel 4 blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden niet beperkt door de woonbestemming achter de locatie Kerkstraat 14.

5.7 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

Wegverkeer

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan akoestische situatie bij geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet geluidhinder valt een woning onder een geluidsgevoelig object. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Het berekenen van de geluidsbelasting heeft tot doel te bepalen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport, met rapportnummer VL.359.R01, is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat

De geluidbelasting voor het bepalen van het akoestisch woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer, zonder aftrek, bedraagt maximaal 52 dB op de westgevel, ten hoogste 51 dB op de zuidgevel en niet meer dan 44 dB op de overige twee gevels.

Uit deze rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat daarmee op twee gevelzijden niet wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. De overschrijding bedraagt ten hoogste 4 dB, waarmee wel aan de maximale waarde van 63 dB voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Ondanks dat de richtwaarde van 48 dB bij de woning wordt overschreden, wordt nader onderzoek naar maatregelen ter reductie van de geluidbelasting voor deze ene woning niet noodzakelijk geacht en is dus achterwege gelaten.

Het akoestisch woon- en leefklimaat wordt bij de woning aan de oost- en noordzijde volgens de MKM worden beoordeeld als 'goed'. Deze gevelzijden kunnen daarmee tevens als geluidluwe gevels worden beschouwd. Aan de zuid- en westgevel geldt een kwalificatie van het akoestisch woon- en leefklimaat van tenminste 'redelijk tot matig'.

Gelet op de MKM kwalificering bij de woning in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevelzijde, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit akoestisch oogpunt is er dus geen belemmering voor de realisatie van het verbouwplan.

Bouwbesluit

Aangezien de Wet geluidhinder op deze woning niet van toepassing is, dient deze vanuit het Bouwbesluit alleen te voldoen aan de minimum vereiste geluidwering van 20 dB. Dit geldt echter alleen voor nieuwbouw. Voor bestaande situaties geldt het van rechtsens verkregen niveau, hetgeen inhoudt dat de geluidwering door de verbouwing niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Deze regelgeving is van toepassing op de planlocatie, omdat deze voormalige Vlaamse schuur wordt verbouwd tot woning. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Of het verbouwplan gaat leiden tot een hogere of lagere geluidwering is ten tijde van dit onderzoek niet bekend. Een waarborging voor een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat in de woning kan momenteel dus niet zondermeer worden gegeven. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt geadviseerd minimaal aan te sluiten bij de systematiek van de geluidsanering voor bestaande woningen. In die systematiek wordt het geluidniveau in verblijfsruimtes terug gebracht naar de 38 dB, tenzij dit vanuit bouwkundige of kostentechnische redenen niet mogelijk is. Dan dient te worden gestreefd naar een geluidniveau van 38 dB in verblijfsruimtes, maar mag de 43 dB niet worden overschreden. Uitgaande van de berekende gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai dient in dat geval de karakteristieke geluidwering van de Vlaamse schuur na transformatie tenminste te voldoen aan 19/14 dB (57 dB – 38/43 dB).

Aanvullend (bouwakoestisch) onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woning wordt niet op voorhand noodzakelijk geacht.

Of een bouwakoestisch onderzoek ook daadwerkelijk dient te worden uitgevoerd, is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

5.8 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige

overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De woning, welke ten opzichte van de huidige situatie wordt toegevoegd, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Kerkstraat te Bavel. Voor het onderhavige plan is de grens van 3 % geldig. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse, en dusdanig de 3 % grens nooit overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.9 Geur

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

In de omgeving van de te realiseren woning zijn geen geurrelevante bedrijven gelegen. Het bouwvlak van de woning worden op een afstand van circa 1400 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij op de locatie Dorstseweg 41 gepositioneerd. De nieuw te bouwen woning is niet gelegen in de geurcirkels van de aanwezige agrarische bedrijven.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen op de planlocatie Kerkstraat 14.

5.10 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of het betreffende transportmiddel. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie van de gemeente Breda is: "In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties".

Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de

kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is: 'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.'

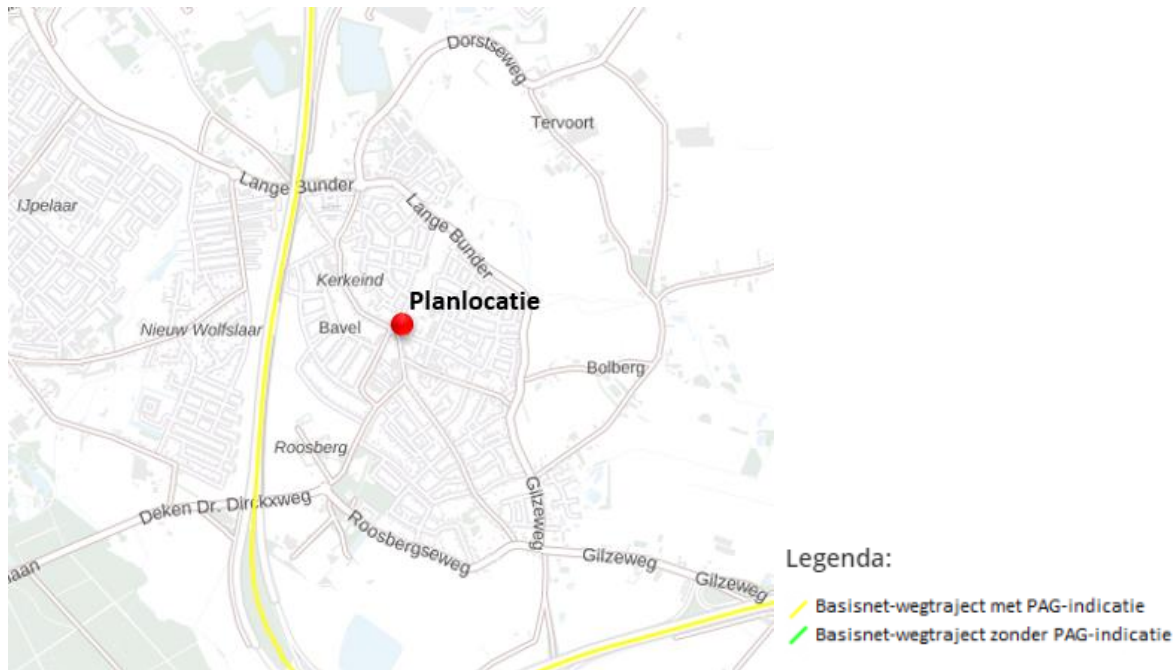
Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad 2004 nr. 250.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen, Staatsblad 2010 nr. 686.
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, Basisnet weg en spoor).

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Beleidsvisie gemeente Breda

De gemeente Breda heeft een eigen beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Daarin wordt onderscheid gemaakt in 4 deelgebieden. Het gaat om:

- Bedrijventerreinen (met Bevi-inrichtingen);
- Stroomzone (A16/A27/A58/spoor/buisleidingen);
- Woongebied;
- Overig gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied woongebied. Binnen dit gebied geldt de ambitie om geen nieuwe risicobronnen mogelijk te maken en om terughoudend om te gaan met bouwen binnen het invloedsgebied van LPG-tankstations.

Onderzoek

Met het plan wordt een woning mogelijk gemaakt. Een woning is een kwetsbaar object in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Een afweging waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende risicobronnen is noodzakelijk.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Op ruime afstand is de volgende risicobron gelegen.

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A27 op circa 530 meter afstand.

Deze transportroute valt onder de vigeur van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De PR 10^{-6} contour/veiligheidszone van deze transportroute reikt niet tot het plangebied. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn van invloed op de hoogte van het GR. Zoals ook in de eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen moeten gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het groepsrisico. Het plangebied ligt op een afstand van circa 530 meter van de rijksweg A27. Het plangebied ligt derhalve niet in het invloedsgebied. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico.

Conclusie

Met het plan wordt een woning gerealiseerd. In de directe omgeving bevinden zich geen risicobronnen. Op grotere afstand is de A27 gelegen. De PR 10^{-6} contour reikt niet tot het plangebied, waardoor voldaan wordt aan de grenswaarde.

De ontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke beleid. Binnen het plan wordt geen risicobron mogelijk gemaakt en daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG-inrichting.

5.11 M.e.r. beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. De beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie Kerkstraat 14 valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Breda heeft als doel om in 2044 Klimaat (CO²)-neutraal te zijn, dit is een stad waarin de energievraag enorm is afgenomen. Vanaf 2050 wilt Breda als stad ook klimaatbestendig zijn. Een duurzame ontwikkeling heeft gevolgen voor het energiegebruik en de energiebronnen op de planlocatie. De energiebehoefte die nodig is wordt opgewekt door duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen.

Breda streeft naar een CO²-neutrale, klimaatbestendige stad. In het uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020 zijn de volgende opgaven opgenomen:

- Verdere verduurzaming van woningen: door particulieren, corporaties en private verhuurders
- Versnelling van de verduurzaming van de energie-infrastructuur
- Benutten van grootschalige duurzame energieopwekking: wind-, zon-, bodemenergie en energieopslag
- Verkennen van het ontwikkelen van locaties en technieken voor opslag van duurzame energie
- Klimaatadaptie: maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering
- Aandacht voor energiebesparing en verduurzaming van bedrijven
- Slimme mobiliteit; faciliteren en stimuleren gebruik schone brandstoffen

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwwoningen is duurzaamheid geen keuze meer, maar een standaard uitgangspunt. De nieuwbouw van een nieuwe woning, of een geheel nieuwe wijk, bieden veel mogelijkheden om de woningen duurzaam te realiseren.

Conclusie

De woning in de Vlaamse schuur op de planlocatie zal worden gebouwd conform de eisen voor duurzaam bouwen. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk in hoeverre invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsmaatregelen. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag kan aan dit thema verdere invulling worden gegeven.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemming omschrijvingen en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan deze aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.2 Hoofdpzet

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit drie hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en/of overige regels.

Het laatste hoofdstuk ('Overgangs- en slotregels') bestaat uit het overgangsrecht en de slotregel.

6.3 Bestemmingen

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

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

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.3 Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van dit plan wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Met de overeenkomst is de uitvoerbaarheid van voorliggend ontwikkelgericht bestemmingsplan gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 Communicatie

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

8.2.1 Participatie

Breda kent vier participatieniveaus. Per initiatief wordt door de initiatiefnemer gekeken welk niveau het beste bij het initiatief past. Een grotere invloed van uw initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving vraagt om een hoger participatieniveau. De ontwikkeling op de planlocatie Kerkstraat 14 betreft een participatieniveau 0, dit betekent dat de belanghebbenden geïnformeerd dienen te worden. De initiatiefnemer brengt de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Hiervoor kunnen verschillende communicatiemiddelen zoals een informatieavond, informatiebrief, e-mail en social media gebruikt worden.

Participatie zorgt voor een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. Participatie is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de participatie is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van participatie is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Bij het initiatief op de planlocatie is gekozen voor het toepassen van mondelinge participatie met de belanghebbenden, in dit geval de direct omwonenden. Omwonenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk benaderd.

De omwonenden hebben positief gereageerd op het voorgenomen initiatief. De gevoerde gesprekken met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen. Het participatieplan en -verslag is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

8.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie gegeven. Het waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven geen opmerkingen bij het plan te hebben.

8.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.4 *Beroep*

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