



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ZUID 2013, KRAAIJENBERGSESTRAAT 12

Toelichting

Gemeente Breda

Status: Vastgesteld
Projectnr: 23-005
Idn: NL.IMRO.0758.BP2023227035-VG01
Datum: 11 februari 2026

COLOFON

Titel	Bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12
Onderdeel	Toelichting
Projectnummer	23-005
Status	Vastgesteld
Datum	11 februari 2026
Auteur	Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Procedure	2
1.5	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	Cultureel erfgoed	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	22
4.4	Natuur	24
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geluid	29
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Verkeer	33
4.9	Water	34
4.10	Geur agrarisch	37
4.11	Spruitzones	39
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1	Planbeschrijving	41
5.2	Regels	41

6	UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

BIJLAGEN

1. Landschappelijke verantwoording/ -inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek 2016
3. Verkennend bodemonderzoek 2022
4. Berekening stikstofdepositie
5. Voortoets stikstofeffecten
6. Quicksan flora- en fauna
7. Externe veiligheid
8. Vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie
9. Omgevingsdialoog
10. Verslag informatieavond

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de woning met bijbehorende gronden aan de Kraaijenbergsestraat 12 te Ulvenhout. De bestaande (agrarische) opstallen zijn gesloopt. Recent is hier een nieuwe woning gerealiseerd. Naast wonen gaan er maatschappelijke en recreatieve functies worden toegevoegd. Hiervoor wordt een nieuw gebouw opgericht en het terrein wordt landschappelijk ingepast. Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

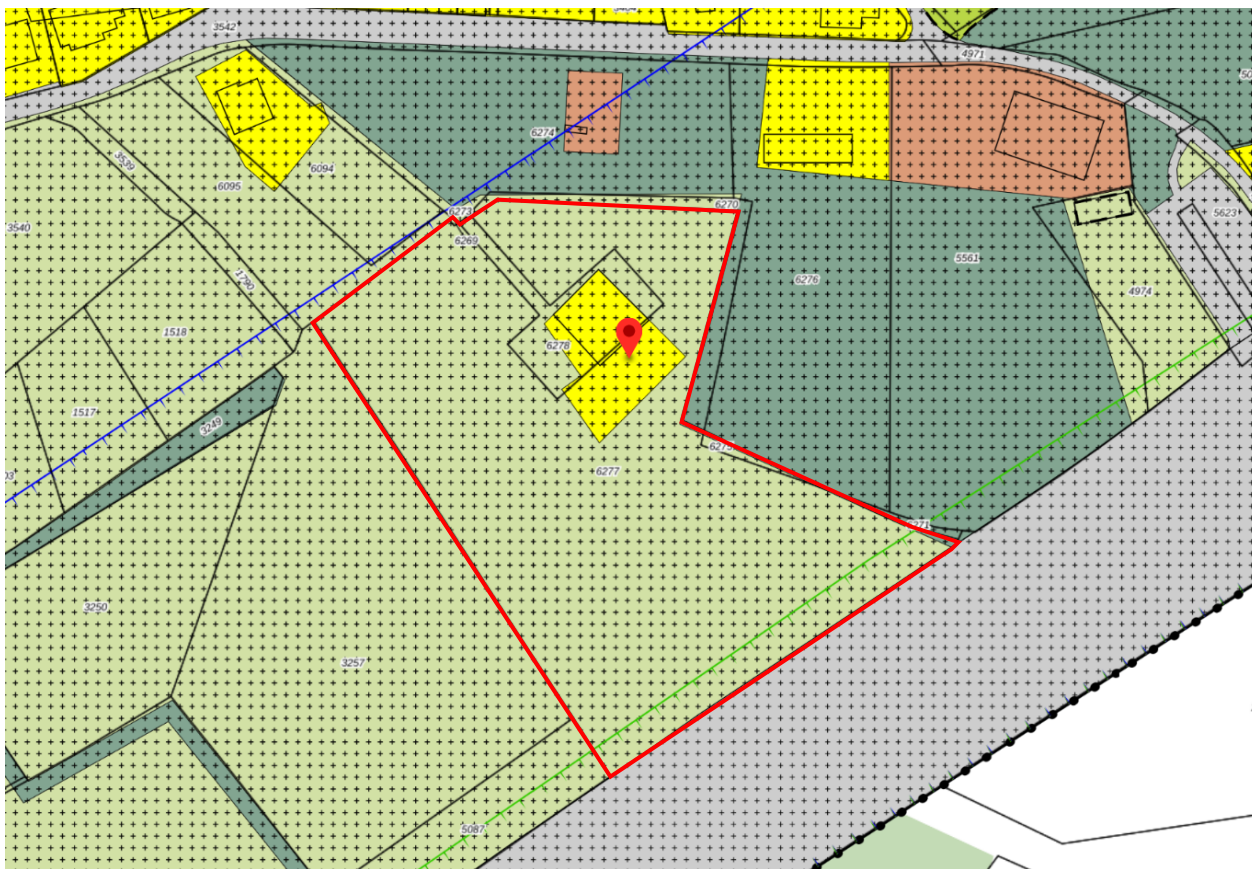
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Breda. Tussen de kern van Ulvenhout en de rijksweg A58. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van Ulvenhout weergegeven. Met rode cirkel is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. Dit bestemmingsplan is op 12 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Aan de gronden is de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’, ‘Wonen’ en ‘Natuur’ toegekend. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’ is duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden. Te plaatse van de bestemming ‘Wonen’ is wonen met de daarbij behorende tuinen en erven toegestaan. Binnen het bouwvlak mag één woning aanwezig zijn. De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur. Voor het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond en de dubbelbestemming ‘Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur’ ter bescherming van de natte natuurparels. Voorts geleden er de gebiedsaanduidingen ‘beperkingen veehouderijen’ en ‘vervoer gevaarlijke stoffen’.

Strijdigheid

De nieuwe maatschappelijke en recreatieve functies worden gepositioneerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Deze bestemming staat deze nieuwe functies niet toe. Daarnaast geldt er geen bouwvlak waar het nieuwe gebouw wordt opgericht.

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de brandweer.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern van Ulvenhout. Het heeft een oppervlakte van 23.822 m² en is kadastraal bekend als gemeente Nieuw-Ginneken, sectie D, nummers 6275, 6277 en 6278. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied. Aan de zuidoostzijde grenst het aan de Rijksweg A58. Aan de noordoost- en westzijde grenst het aan natuur en aan de noordwestzijde grenst het aan een woonperceel. De ontsluiting vindt plaats via een onverhard pad aan de noordzijde van het plangebied.

De Kraaijbergsestraat loopt vanaf de kern van Ulvenhout over in de Geersbroekseweg richting Geersbroek. Vroeger maakte het plangebied onderdeel uit van landgoed Anneville. Dit landgoed heeft vooral bekendheid verworven vanwege het verblijf van Koningin Wilhelmina in de nadagen van de tweede wereldoorlog. Op afbeelding 2.2 is een historische kaart van het landgoed en de omgeving omstreeks 1900 weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.2: Historische kaart 1900, plangebied als onderdeel van landgoed Anneville

Een verandering die een grote impact heeft gehad op het landgoed is de realisatie van de Rijksweg A58 in 1988/1989. Daardoor werd het plangebied fysiek afgesneden van het landgoed. Wat opvalt in de loop der tijd is dat de hele verbindingsstructuur tussen het landgoed en Ulvenhout rigoureus is veranderd. Voor de tweede wereldoorlog was er een primaire verbinding tussen het landgoed en Ulvenhout en een secundaire verbinding richting het Ginneken. De kern van Ulvenhout is verder naar het plangebied gegroeid. Hierdoor is er aansluiting gevonden met de bebouwde kom en er is in feite een overgangszone ontstaan. In deze overgangszone zijn historische functies, zoals horeca, recreatie, maatschappelijke en wonen aanwezig. Agrarische bedrijven komen in dit deel van het buitengebied niet (meer) voor.

In het plangebied stond een woning die was gerealiseerd omstreeks 1901. Deze was bedoeld voor wonen bij het agrarisch bedrijf. Daarnaast stonden er enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder een veldschuur, een aangebouwde stal voor koeien, een paar schuurtjes en een kippenhok. De woning en opstallen verkeerde in zeer slechte staat.

De agrarische gronden hadden geen functie meer. De agrarische activiteiten waren al een tijdje gestaakt en de gronden werden niet onderhouden. Het plangebied is in 2020 aangekocht door de initiatiefnemer. In 2022 is er een vergunning verleend voor het slopen van de bestaande opstallen en het oprichten van een nieuwe woning. In 2022 is er gestart met de bouw van de nieuwe woning en in 2023 is de woning opgeleverd. De nieuwe woning is gerealiseerd op de locatie waar tot voor kort de oude gebouwen stonden. Met de bouw van de nieuwe woning zijn deze gesloopt. De gesloopte agrarische opstallen hadden een oppervlakte van 423 m².



Afbeelding 2.2: Foto bestaande situatie, mei 2023

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer woont in het huis in het plangebied. De wens bestaat om deze plek te delen met mensen die het nodig hebben. Naast een prachtige plek om te wonen dient er ruimte te zijn voor het ontplooiën van een aantal activiteiten die betrekking hebben op kleinschalige maatschappelijke en recreatieve activiteiten. Daarom wordt een gedeelte van het plangebied ingericht voor deze functies. Er wordt een bijgebouw opgericht waar de activiteiten in plaats kunnen vinden. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

De vorm van de bestaande woonbestemming wordt aangepast en de agrarische gronden worden gewijzigd naar natuur en groen. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke verantwoording/-inpassing is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Op afbeelding 2.4 is een impressie van het inrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 2.4: Impressie nieuwe inrichting

Ter plaatse van de nieuwe woning worden de nieuwe functies voorzien. Dit is gebaseerd op onder andere de ligging van de huidige woning, de ontsluiting van het plangebied, de kenmerken van de bestaande structuren en de hoogte/stand van de zon.

Wonen

De huidige woning wordt met voorliggend initiatief niet aangepast. De oppervlakte van het huidige bouwvlak van de woning wordt ook niet gewijzigd. De vorm van de woonbestemming wordt ten opzichte van de bestaande woonbestemming veranderd. De bijbehorende schuur, ontsluiting, parkeervoorziening en tuin wordt in de woonbestemming opgenomen. De tuin bij de woning wordt uitgebreid met een natuurvijver. De nieuwe schuur met bijbehorende tuin krijgt de aanduiding 'maatschappelijk' toegekend. De oppervlakte van bijgebouwen mag gezamenlijk maximaal 423 m² bedragen overeenkomstige de oppervlakte van de gesloopte agrarische opstallen.

Nieuw bijgebouw

Bij de woning wordt een bijgebouw opgericht. Het betreft een schuur voor recreatieve en maatschappelijke functies ondergeschikt aan de woonbestemming. De maatschappelijke en recreatieve functies zijn gebaseerd op rust, ruimte en landschap. Een plek waar mensen tot zichzelf kunnen komen of de hulp kunnen vinden die ze nodig hebben. Met behulp van, door en in het landschap. Dat kan door wandelen, maar ook bijvoorbeeld door onderhoud en beheer of door het kweken van groenten, kruiden en fruit.

De schuur wordt multifunctioneel ingericht zodat er op verschillende gebieden (sociaal, maatschappelijk en recreatief) ruimte kan worden geboden. Hierbij wordt gedacht aan therapie, coaching, ontwikkeling en ontspanning. De schuur wordt naast de woning gepositioneerd zodat er in het plangebied een concentratie van gebouwen ontstaat. In de schuur worden drie bed & breakfast-eenheden gerealiseerd. De schuur krijgt een oppervlakte van 366 m².

Landschappelijke inpassing

Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. De randen worden aangezet met een brede groenstructuur. Onder de bestaande bomenrij nabij de entree wordt bosplantsoen aangeplant. Aan de zuidwestzijde van het plan wordt nieuw bosplantsoen aangeplant om een nieuwe singel te creëren. Deze nieuwe singel vormt de groen achterwand van de landschapskamer. Tussen de woning en de huidige burens wordt een singel geplant met rododendrons. Men wil zowel in de winter als zomer het zicht vanaf de burens op de woning belemmeren met groen. De rododendron is typerend voor landgoederen. Binnen deze singel worden de bestaande bomen respecteert (en dus behouden) en nieuwe bomen geplant.

Ter hoogte van het nieuwe bijgebouw voor maatschappelijke en recreatieve functies wordt de groenstrook ingericht met een markante bomenrij. Hierdoor is er zicht vanuit het bijgebouw op het buurperceel wat deels wordt ingericht met bos. Door te werken met open en dicht wordt een afwisselend landschap gecreëerd.

Tussen de woning en het nieuwe bijgebouw wordt een boomgaard aangelegd met hoogstamfruit en aansluitend een houtsingel met enkele bomen. Hierdoor ontstaat er een fysieke en visuele scheiding tussen het privé en zakelijke. Het erf binnen de landschapskamer wordt aan de noord- en westzijde aangezet met een haag. De haag nabij de woning bestaat uit één soort, maar de overige hagen bestaan uit verschillende soorten, ook wel gemengde haag of mussenheg genoemd. Dit versterkt de biodiversiteit, maar ook de landelijkheid van de inrichting. Voor de woning en het nieuwe gebouw is voldoende ruimte om te parkeren.

Er wordt een poel met flauw talud aangelegd dat ten goede komt voor soorten zoals de boomkikkers en de kamsalamander. De poel maakt een mooie opbreuk in het landschap en zorgt voor een vochtig deel in een verder droge omgeving. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een folly gerealiseerd. Een folly is een niet-conventioneel gebouw of bouwwerk, dat ongeschikt is en uitsluitend een decoratief, kunstzinnig of ludiek doel dient. De folly wordt aan de rand van de poel gepositioneerd. Behalve als eyecatcher krijgt deze een functie als uitkijkpunt.

Het overige terrein binnen de landschapskamer is ingericht met glooiend kruidenrijk gras met solitaire inheemse bomen en groepen inheemse heesters.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang. Het plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.

Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldend maximale hoogtemaat. Daarnaast wordt er geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet niet in het toevoegen van het aantal woningen maar in het toevoegen van een schuur voor kleinschalige maatschappelijke en recreatieve activiteiten bij de woning. Deze functies zijn gebonden aan de locatie en gebonden aan het buitengebied. Er vindt geen toename van de bebouwing plaats. De oppervlakte van de gesloopte agrarische opstallen bedraagt 423m². De oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen mag maximaal 423 m² bedragen. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat voorliggend initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant een Omgevingsvisie opgesteld. Deze Omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

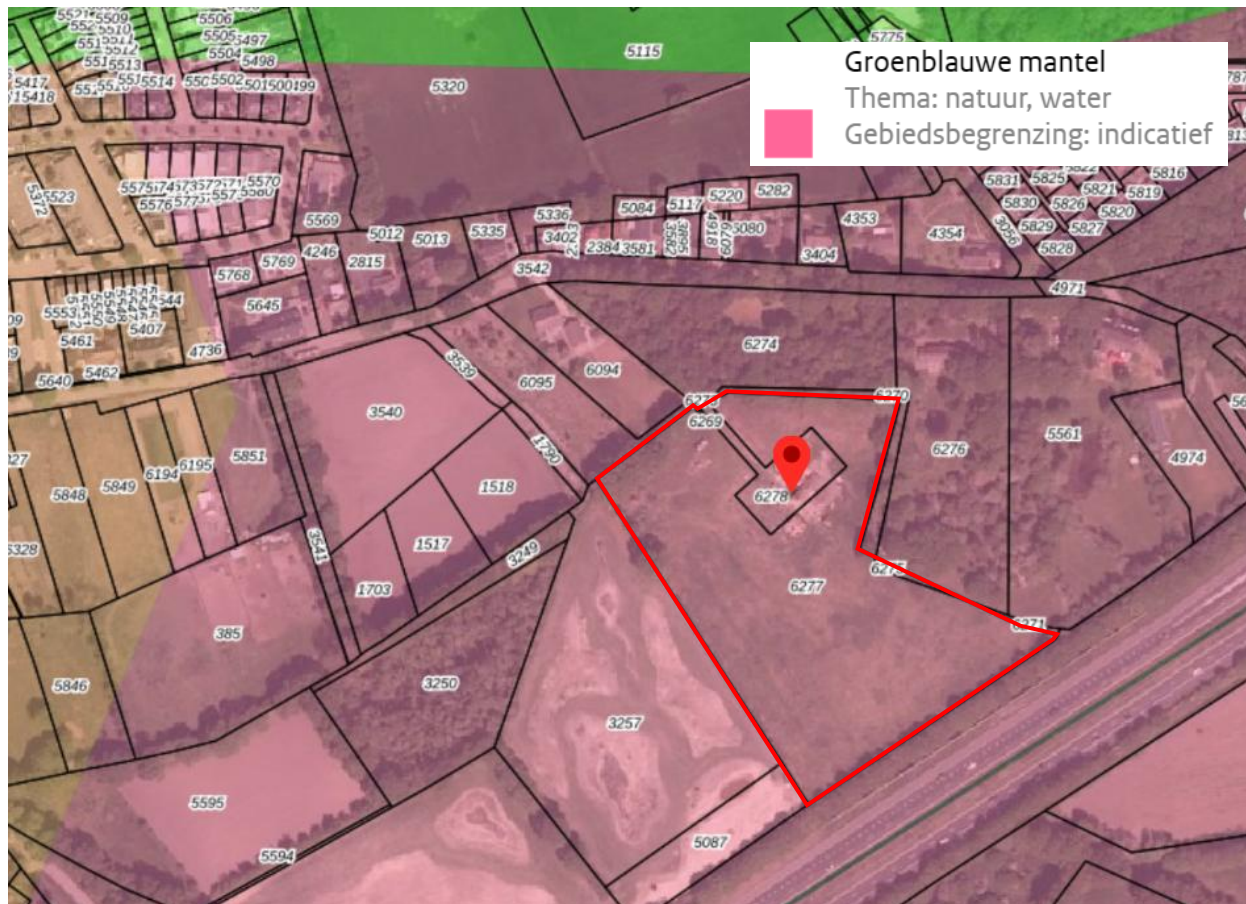
Op 19 maart 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

1. groenblauwe structuur;
2. infrastructuur;
3. gemengd landelijk gebied;
4. stedelijke structuur.

Beoordeling

Het plangebied is op de structurenkaart aangewezen als 'Groenblauwe mantel'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de structurenkaart weergegeven. Met rode lijn is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurenkaart (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk mits de bestaande waarden worden gerespecteerd of er een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.

Er wordt een schuur bij de woning gerealiseerd voor kleinschalige maatschappelijke en recreatieve activiteiten. Er vindt geen toename van bebouwing plaats. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar natuur en groen. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke verantwoording/ -inpassing is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat de bestaande waarden worden gerespecteerd en een bijdrage wordt geleverd aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

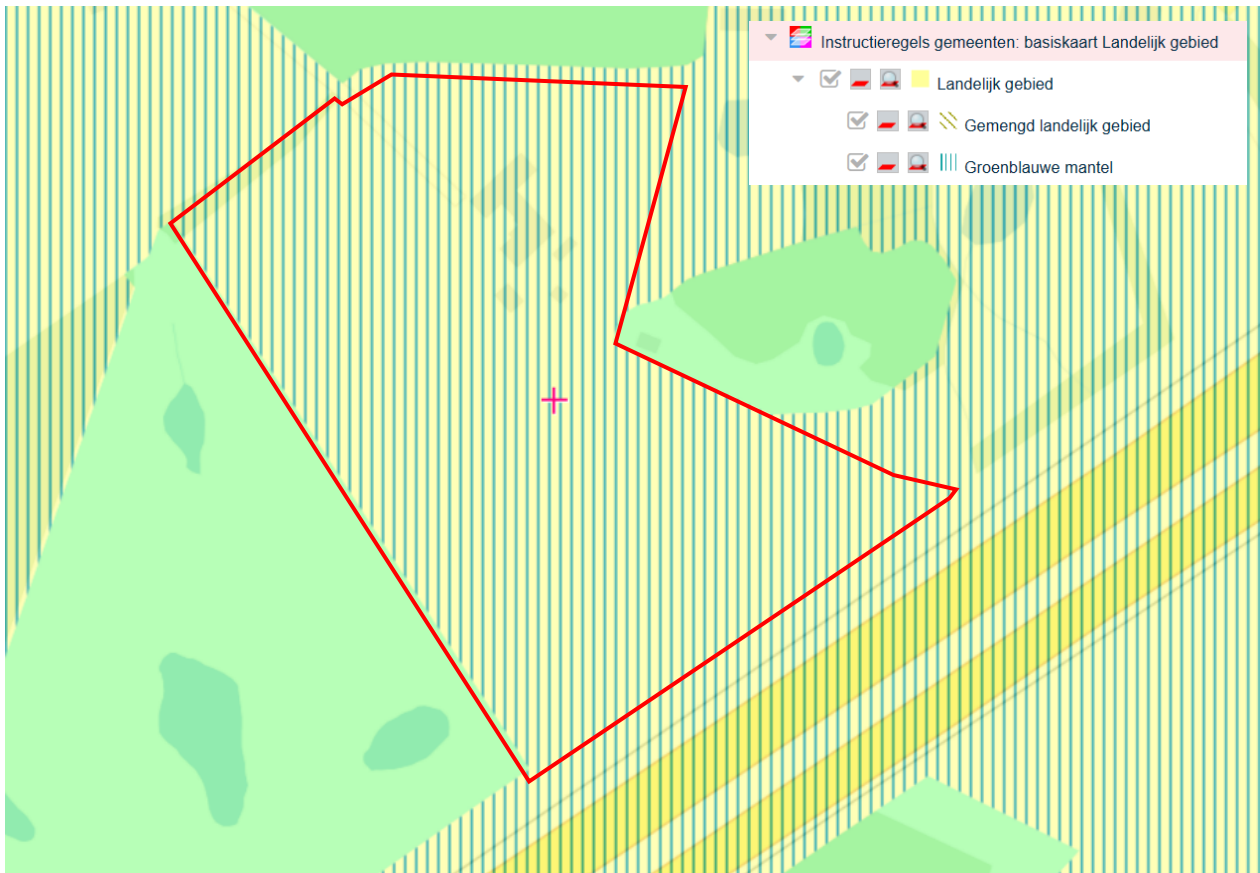
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart van de verordening weergegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/>)

De volgende artikelen zijn voor het initiatief van belang:

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

In het 'landelijke gebied' zijn op grond van de verordening alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. In afwijking hiervan is de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel toegestaan mits de bestaande woning wordt opgeheven en de overblijvende bebouwing wordt gesloopt.

Voorliggend initiatief voorziet niet in het toevoegen van woningen. De bestaande woning is gesloopt. Hiervoor is in 2023 een nieuwe woning opgericht.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarisch functies

Conform artikel 3.73 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in landelijk gebied voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Hiervoor gelden wel een aantal randvoorwaarden.

1. de voorgenomen vestiging dient te passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied;

Het plangebied ligt in het buitengebied van Breda. In de Omgevingsvisie Breda staat beschreven dat de vitaliteit van het buitengebied wordt bepaald door de dynamiek tussen functies als landbouw, andere vormen van werken, wonen, recreëren etc. Het buitengebied biedt prachtige locaties en landschappen waar mensen graag verblijven en recreëren. Voorliggend initiatief sluit hier naadloos op aan. Omdat er geen extra bebouwing wordt toegevoegd en het initiatief landschappelijk wordt ingepast wordt er geen afbreuk gedaan aan de waarden van het buitengebied. Die worden met voorliggend initiatief juist versterkt.

2. het initiatief mag niet leiden tot splitsing van het bouwperceel;

Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging van een niet-agrarische functie is splitsing van een bestaand bouwperceel niet mogelijk. Hier is met voorliggend initiatief dan ook geen sprake van.

3. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;

De bestaande woning met agrarische bijgebouwen is gesloopt. Hiervoor in de plaats is in 2023 een nieuwe woning opgericht. Daarnaast wordt er naast de woning een schuur gerealiseerd voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve activiteiten waarbij de totale bebouwing niet meer bedraagt dan de omvang van de gesloopte bebouwing. Er is geen overtollige bebouwing meer aanwezig.

4. Het initiatief heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en mestbewerking

Het initiatief heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

5. er dient te worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting, waartoe regels worden gesteld over een passende omvang en publieksaantrekkende werking, toegestane gebruiksactiviteit en stalling in gebouwen;

Voorliggend initiatief is kleinschalig van aard. Het voorziet in het toevoegen van één schuur bij de woning voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies. Er wordt geen mogelijkheid geboden tot bouwkundige en functionele uitbreiding.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Binnen een bouwperceel dienen alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen te worden geconcentreerd.

Met voorliggend initiatief wordt de nieuwe schuur naast de bestaande woning gepositioneerd zodat deze een duidelijke eenheid vormt met de woning. Op deze locatie heeft voorheen een agrarische bedrijfswoning met opstallen gestaan.

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Artikel 3.32 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Met voorliggend initiatief wordt geen oppervlaktewater gedempt. Er wordt een poel toegevoegd om de ecologische waarde van het gebied te vergroten. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke verantwoording/ -inpassing is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken worden versterkt.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 3.9 uit de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Met voorliggend initiatief worden geen woningen toegevoegd. Er wordt een schuur toegevoegd voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies. Er vindt geen toename van bebouwing plaats. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke verantwoording/ -inpassing is als bijlage 1 bij deze

toelichting opgenomen. De agrarische functie wordt gewijzigd naar groen en natuur. De landschappelijke inpassing sluit aan bij het aanwezige waardevolle cultuurlandschap. Deze is nog steeds herkenbaar op de locatie met kleine landschapskamers omringd door landschapselementen. Met voorliggend initiatief blijven deze kenmerken behouden en waar mogelijk worden deze versterkt door hagen, bomen en houtsingels. Hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Breda vastgelegd in de 'Landschapsinvesteringsregeling Breda'. Dit is verder gemotiveerd in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de minimale vereiste basisinspanning

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied grenst aan gronden die zijn aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant'. Voor deze gronden geldt dat de ecologische kenmerken en waarden en andere aanwezige waarden behouden dienen te blijven. De gronden worden met voorliggend initiatief niet aangetast. Door de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar groen en natuur wordt juist een bijdrage geleverd aan het versterken van de ecologische kenmerken en waarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Breda 2040

In de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdoggaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt.

Beoordeling

In de Omgevingsvisie is nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor het versterken van het cultuurlandschap in het buitengebied. Hiertoe wordt de aanleg van houtwallen, landschaps- en/of natuurinclusieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw gestimuleerd. Daarnaast zijn er kansen voor (verblijfs)recreatie, mits dergelijke initiatieven bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied, aan de groenblauwe waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie etc.) en passen in de agrarische structuur.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies in het buitengebied. Er vindt geen toename van bebouwing plaats. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De agrarische functie wordt gewijzigd naar groen en natuur. De landschappelijke inpassing sluit aan bij het aanwezige waardevolle cultuurlandschap. Deze is nog steeds herkenbaar op de locatie met kleine landschapskamers omringd door landschapselementen. Met voorliggend initiatief blijven deze kenmerken behouden en waar mogelijk worden deze versterkt door hagen, bomen en houtsingels.

Daarnaast grenst het plangebied aan gemeentelijke gronden die in de Omgevingsvisie zijn aangemerkt als 'Bos – zoekgebied'. Deze gronden worden idealiter benut voor het uitbreiden van de bestaande bossen, herstel van kleinschalig cultuurlandschap en versterking van het historische landgoederenlandschap.

Uit de landschappelijke verantwoording/ -inpassing, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat de nieuwe inrichting goed aan sluit op de visie voor het gebied. Gelet op het toevoegen van functies die passen in het buitengebied en het landschappelijk inpassen hiervan draagt het initiatief bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling Breda

Hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Breda vastgelegd in de 'Landschapsinvesteringsregeling Breda'. Hierin zijn drie categorieën beschreven waar alle ruimtelijke ontwikkelingen naar aard en omvang in zijn te categoriseren.

1. Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed op haar omgeving.
2. Categorie 2 is een ontwikkeling die beperkte invloed heeft op het landschap of van nature aan het buitengebied is gebonden. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
3. Categorie 3 zijn ontwikkelingen welke met name mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening tenzij vermeld in een andere categorie.

Beoordeling

Het toevoegen van maatschappelijke en recreatieve functies ondergeschikt aan de functie wonen zijn functies die passen in het buitengebied. Hierbij vindt geen toename van bebouwing plaats. Dit is een ontwikkeling dat past binnen categorie 2. Omdat het initiatief voorziet in het vergoten van het bestemmingsvlak 'Wonen' van meer dan 3.000 m² in totaal dient het initiatief te worden aangemerkt als categorie 3. Het initiatief dient te voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Op basis van de huidige planologische situatie en de toekomstige is de hoogte van de bestemmingswinst berekend. De berekening is in onderstaande tabel weergegeven.

Kwaliteitsverbetering Kraaijbergsestraat 12 Ulvenhout

30-6-2025

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden is 'LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING BRED A' gehanteerd. De wijziging betreft een Categorie 3 ontwikkeling.

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Huidige situatie			
Wonen	617 m²	€ 250,00	€ 154.250,00
Wonen - tuin	1.042 m²	€ 100,00	€ 104.200,00
Agrarische grond met waarden	22.337 m²	€ 6,00	€ 134.022,00
TOTAAL	23.996 m²		€ 392.472,00
Nieuwe situatie			
Wonen	597 m²	€ 250,00	€ 149.250,00
Wonen - tuin	2.089 m²	€ 100,00	€ 208.900,00
Wonen oprit en parkeren	1.240 m²	€ 50,00	€ 62.000,00
Maatschappelijk	366 m²	€ 80,00	€ 29.280,00
Maatschappelijk - tuin	2.399 m²	€ 40,00	€ 95.960,00
Natuur en Groen	17.305 m²	€ 1,00	€ 17.305,00
TOTAAL	23.996 m²		€ 562.695,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 170.223,00
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20 %		
Bijdrage tegenprestatie			€ 34.044,60

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bestemmingswinst € 170.223,- bedraagt. Conform de regeling (20% van de waardevermeerdering van de grond) houdt dit in dat in onderhavige planopzet volstaan moet worden met een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) van minimaal € 34.044,60. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van een investering in de aanleg van erfbeplanting en landschapselementen. Er is een Landschappelijke verantwoording/-inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In dit plan is een beplantingsplan opgenomen. Op basis van dit beplantingsplan zijn de kosten van de nieuwe inrichting berekend. Deze berekening is in onderstaande tabel weergegeven.

Kosten tegenprestatie				
Als handvat voor de waardebepaling zijn de waardes uit Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant van 29 maart 2023 gehanteerd.				
omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in	totaal
Slopen				
Slopen agrarisch bijgebouw	423 m ²	€ 25,00		€ 10.575,00
Aanplant landschappelijk groen				
Aanbrengen bomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	41 st	€ 90,22		€ 3.699,02
Aanbrengen fruitbomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	8 st	€ 90,22		€ 721,76
Aanbrengen hagen <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	920 st	€ 2,30		€ 2.116,00
Aanbrengen singel <i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	2.296 st	€ 2,30		€ 5.280,80
Aanbrengen poel <i>ontgraven en verwerken grond</i>	1.260 m ³	€ 10,53		€ 13.267,80
Aanbrengen kruidenrijk grasland <i>inclusief grondwerk, grondverbetering</i>	120 are	€ 15,33		€ 1.839,60
Onderhoud landschappelijk groen				
Onderhoud bomen solitair of in rij	41 st	€ 5,31	6	€ 1.306,26
Onderhoud fruitbomen	8 st	€ 11,22	6	€ 538,48
Knippen hagen	230 m1	€ 4,39	6	€ 6.058,20
Snoeien singel	3.588 m2	€ 0,23	6	€ 5.017,48
Schonen poel	1 st	€ 38,04	6	€ 228,24
Maaien en afvoeren kruidenrijk grasland	120 are	€ 6,43	6	€ 4.629,60
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 55.278,24
Conclusie				
Bijdrage tegenprestatie				€ 34.044,60
Totaal tegenprestatie				€ 55.278,24
Verschil				€ 21.233,64

De totale investering bedraagt € 55.278,24. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vereiste basisinspanning van € 34.044,60.

Ten behoeve van de landschapsinvesteringsregeling wordt de volgende kwaliteitsverbetering voorzien om te voldoen aan de minimale vereiste basisinspanning van € 34.044,60.

- Slopen agrarisch bijgebouw € 10.575
- Aanbrengen van de poel € 13.267,80
- Aanbrengen en snoeien singels € 10.298,28

In voorliggend bestemmingsplan is ter plaatse van de poel en de singels een functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapsinvesteringsregeling' opgenomen. Dit deel van de natuur dient te worden aangelegd ten behoeve van de landschapsinvestering.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Cultureel erfgoed

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

Situatie

Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen in een kaartbeeld weergegeven. Voor gebieden met een waarde of verwachting kan nader archeologisch onderzoek verplicht zijn bij (grond)werkzaamheden. Ontgronde, verstoorde en reeds archeologisch onderzochte terreinen hebben geen archeologische beperkingen meer. Een aantal gebieden kennen een specifieke bepaling als gevolg van al eerder uitgevoerd onderzoek.

Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van archeologische beleidskaart weergegeven. Aan het plangebied is een hoge en middelhoge archeologische verwachting toegekend.



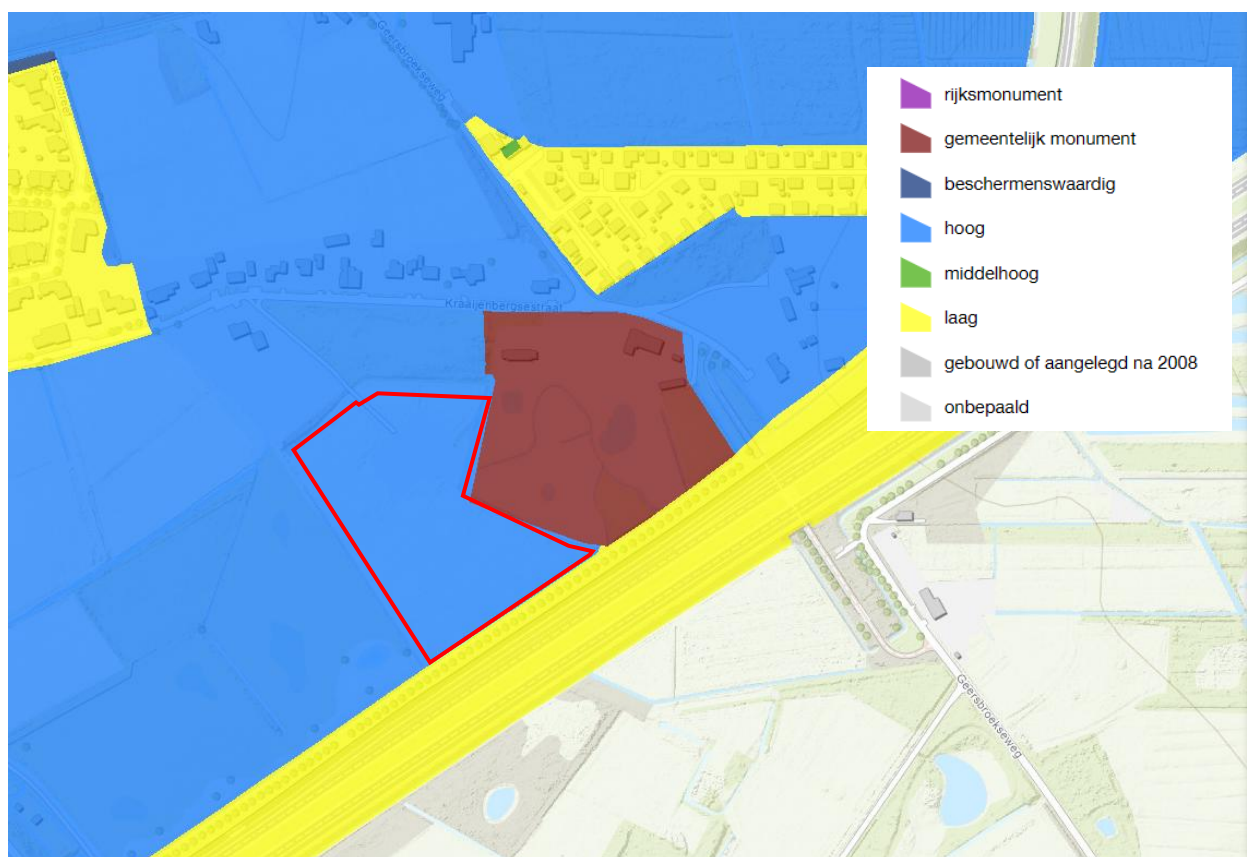
Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Breda

Voor een hoge en middelhoge verwachting geldt dat bij ingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De archeologische verwachtingswaarde heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan, waardoor de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden binnen het plangebied bij toekomstige werkzaamheden worden beschermd.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de schuur dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Historische geografie

Op de gemeentelijke erfgoedkaart wordt door middel van kleuren in beeld gebracht welke waarde door erfgoedexperts aan gebouwen, structuren en gebieden binnen de gemeente Breda is toegekend. Uit de kaart blijkt dat aan het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde is toegekend. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de erfgoedkaart weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede erfgoedkaart gemeente Breda

Het plangebied is in het verleden onderdeel geweest van landgoed Anneville dat ten zuiden van de rijksweg A58 ligt. Landgoed Anneville is een klein landgoed, met een hoofdgebouw uit 1850 en verschillende bijgebouwen, waaronder een koetshuis, dienstgebouw en hoenderhok. Het park is in Engelse landschapsstijl ontworpen door de Belgische tuinarchitect L. Rosseels. Lanen met beuk en eik domineren het geheel. In 1988/1989 is de Rijksweg A58 aangelegd waarbij het landgoed is doorsneden. Hierna is het landgoed, met uitzondering van het plangebied, een rijksmonument geworden.

Het waardevolle landschap is op de locatie nog steeds herkenbaar met kleine landschapskamers omringd door landschapselementen. Met voorliggend initiatief blijven deze kenmerken behouden en waar mogelijk worden deze versterkt door hagen bomen en houtsingels.

Gebouwd erfgoed

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het gemeentelijk monument 'Rotterdamse Kinderkolonie'. In 1912 werd het Rotterdamsche Vacantie-kinderfeest (VKF), opgericht door de Rotterdamse afdeling van de Bond van Nederlandse onderwijzers. Het was de bedoeling dat de kinderen konden genieten van een dag zomerweelde. De aanmeldingen stroomden binnen. In 1912 ging het om 2.300 kinderen, in 1927 om 9.000. Ook kinderen met een handicap konden mee en voor Joodse kinderen was er, vanwege hun rituelen, een aparte dag. In 1929 kocht het VKF een huis in Ulvenhout, zodat de kinderen drie dagen weg konden. Omstreeks 1935 is er een prachtig stenen huis gebouwd. Deze bebouwing met perceel is op de erfgoedkaart aangeduid als gemeentelijk monument. Met voorliggend initiatief vinden er geen wijzigingen plaats die invloed hebben op het monument. De waarden van het gemeentelijke monument worden daardoor niet aangetast.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect cultureel erfgoed de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Invloed omliggende inrichtingen op het initiatief

Sint Annadreef 2

Ten noorden van het plangebied, aan de Sint Annadreef 2, is een restaurant gevestigd. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie. Het plangebied ligt op minimaal 175 meter van de inrichtingsgrens van het restaurant. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Geersbroekseweg 3a

Ten oosten van het plangebied is het chaletpark Landgoed Bosweelde gelegen. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) een milieucategorie 3.1. Activiteiten met een milieucategorie 3.1 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 50 meter tot aan een gevoelige functie. Het plangebied ligt op minimaal 100 meter van de inrichtingsgrens van het chaletpark. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Geersbroekseweg 4

Aan het perceel aan de Geersbroekseweg 4 is een maatschappelijke bestemming toegekend. Hier is een opleidingscentrum gevestigd. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor onderwijsinstellingen een milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie. Het plangebied ligt op minimaal 175 meter van het perceel. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Invloed initiatief op de omgeving

Er wordt een schuur naast de woning gerealiseerd voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies. De schuur wordt multifunctioneel ingericht zodat er voor verschillende groepen ruimte kan worden geboden. Hierbij kan worden gedacht aan therapie, coaching en ontwikkeling. Daarnaast worden er drie bed & breakfast-eenheden gerealiseerd ten behoeve van ontspanning.

De schuur kan worden gezien als een multifunctionele ruimte. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor een multifunctionele ruimte een milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De schuur wordt op ca. 100 meter van het naastgelegen woonperceel gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

In de schuur worden drie bed & breakfast-eenheden gerealiseerd. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor een bed & breakfast een milieucategorie 1. Activiteiten met een milieucategorie 1 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 10 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De schuur wordt op ca. 100 meter van het naastgelegen woonperceel gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Situatie

Vooronderzoek

Historisch gebruik

Op oude topografische kaarten blijkt dat de locatie van oudsher voornamelijk in gebruik is geweest als bos- en heidegebied. Op een topografische kaart uit 1894 is voor het eerst bebouwing (boerderij) zichtbaar ter hoogte van de huidige woning. Volgens Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) dateert deze bebouwing uit 1901.

Het plangebied is van oorsprong in gebruik genomen voor agrarische activiteiten bij de boerderij. Voor zover bekend zijn de agrarische activiteiten op de locatie vanaf omstreeks 2000 afgebouwd. Wel zijn de oude stallen bij de boerderij nadien nog in gebruik geweest als paardenstal. Vanaf omstreeks 2015 vinden er geen activiteiten meer plaats op de locatie. Zoals blijkt uit oude topografische kaarten uit de 20e eeuw is de locatie in het verleden niet in gebruik is geweest als boomgaard, of ten behoeve van glastuinbouw.

Bedrijfsactiviteiten en olietanks

Er zijn, behalve agrarische activiteiten, geen andere specifieke (voormalige) bedrijfsactiviteiten bekend. In het archief van de gemeente Breda/ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant zijn geen (voormalige) Hinderwet- of Wmvergunningen bekend voor de locatie.

Olietanks

Voor zover bekend bij de gemeente Breda/ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is er geen sprake van de aanwezigheid van (voormalige) olietanks.

Slootdempingen

Op oude topografische kaarten uit de 19e en de 20e eeuw zijn ter plaatse van het plangebied geen voormalige sloten zichtbaar. Bij de gemeente Breda/ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is geen aanvullende informatie bekend met betrekking tot de aanwezigheid van slootdempingen.

Bodemkwaliteitskaart

De plangebied ligt in een gebied met bodemfunctie Landbouw/ natuur. Volgens de interactieve bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant voldoet de gemiddelde kwaliteit van de boven- en ondergrond aan bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar.

Verkennd onderzoek

In juli 2016 is een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd ter plaatse van de oprit en het buitenterrein bij de woning en de opstallen. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de oprit een asbestconcentratie is aangetroffen van 16 mg/kg ds gewogen. Deze concentratie ligt onder de norm van 100 mg/kg ds gewogen. Tevens overschrijdt de concentratie de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds gewogen) niet. Ter plaatse van het buitenterrein is geen asbest aangetoond.

In juli 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond. Op basis van de resultaten is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen.

De boringen van de bodemonderzoeken zijn niet exact ter plaatse van de nieuwe schuur gezet, maar in de nabijheid. Formeel sluiten daarmee de uitgevoerde onderzoeken niet aan op het plan. Hiervoor geldt dat in strikte zin een aanvulling op de onderzoeken noodzakelijk is. Immers heeft er geen verkennend bodemonderzoek

plaatsgevonden exact ter plaatste van de nieuwe schuur. Echter moet worden gesteld dat de locatie wél betrokken is in het vooronderzoek. Het gebruik van de gronden is niet anders geweest. Zowel in het verleden als in het heden hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Derhalve is er geen reden om op voorhand te veronderstellen dat de resultaten van de aanvulling op de onderzoeken anders zullen zijn dan de resultaten van de grond die wel is bemonsterd. Daarmee kan worden gesteld dat de resultaten naar verwachting niet significant anders zullen zijn. Toch kan het zijn dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de schuur een aanvullend onderzoek wordt gevraagd.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Situatie

Natura 2000

Op circa 200 meter van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van dit gebied (geel) weergegeven.



Afbeelding 4.3: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek

is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat projecteffecten in de beoogde aanlegfase en gebruiksfase niet direct zijn uit te sluiten.

Toenames van stikstofdepositie in daarvoor gevoelige natuurgebieden kunnen in beginsel leiden tot negatieve gevolgen voor de daar aanwezige habitattypen en leefgebieden. Er is een voortoest stikstofeffecten uitgevoerd om te beoordelen of uitgesloten kan worden dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreedt als gevolg van de depositieverhoging. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het initiatief niet leidt tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied. De hoeveelheid stikstof die aan de habitattypen wordt toegevoegd, is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet op zullen treden. Ook effecten van verzuring die zouden kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten. De soortensamenstelling en structuur van habitattypen zal daardoor niet wijzigen. Daarom zullen er geen veranderingen optreden in de oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen en leefgebieden, en voor de daarvan afhankelijke soorten.

Het is uitgesloten dat het initiatief leidt tot significante gevolgen voor de het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos, ook niet in cumulatie met andere projecten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN werd voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is onderdeel van het NNN. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (groen) weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Het plangebied grenst aan NNN. Er is met voorliggend initiatief geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Verder worden de aangrenzende agrarische gronden ingericht als groen en natuur. De ecologische kenmerken en waarden worden hierdoor versterkt.

Flora- en fauna

Er is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt:

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de kerk- en steenuil. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij de plangebied niet aangetroffen. Een nader onderzoek naar soorten met jaarrond beschermde nesten wordt dan ook niet nodig geacht.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de

werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart - 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Vleermuizen

Het initiatief leidt niet tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied, de locatie van het nieuwe bijgebouw en aangrenzende tuin (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen/ natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna na de bouw van het nieuwe bijgebouw. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Zo kan er gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen. Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen kunnen vleermuiskasten worden gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie is er geen aanleiding om een aanvullend onderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn

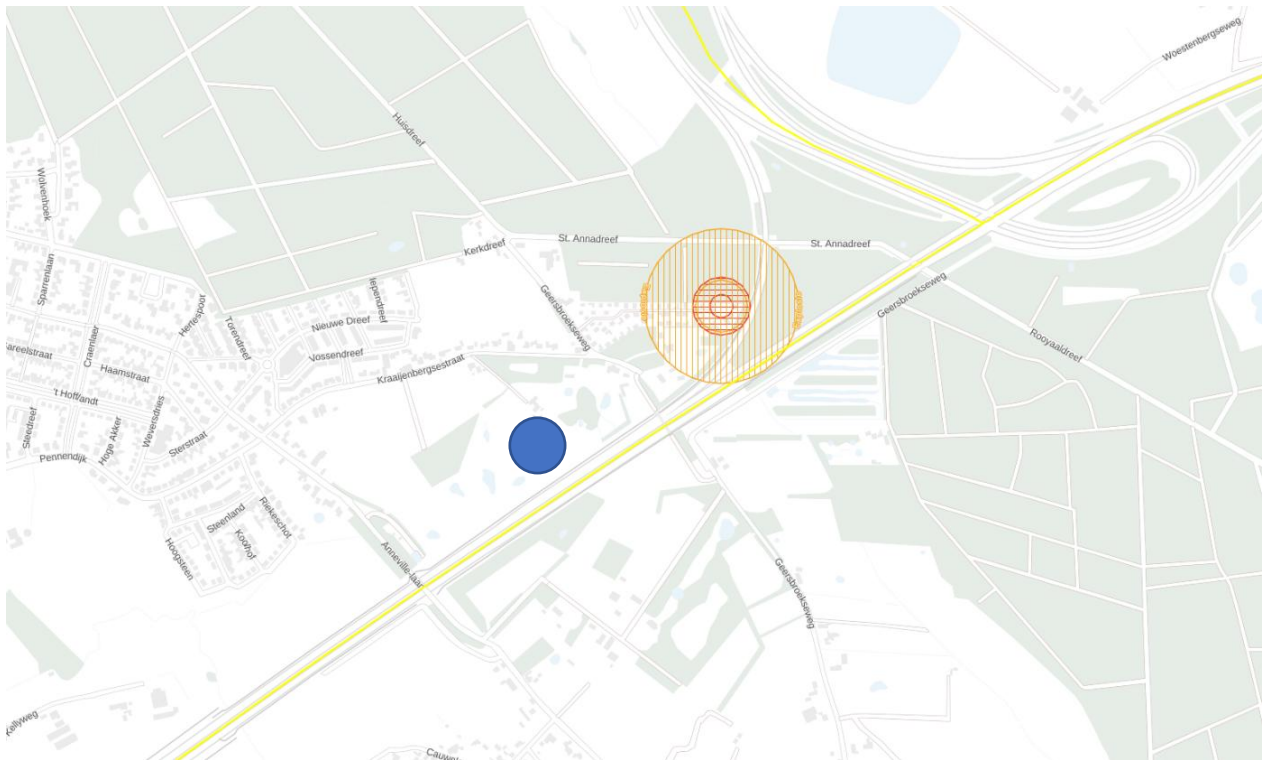
risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de kaart 'veilige leefomgeving' uit de Atlas leefomgeving is op 3 april 2023 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met blauwe stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede risicokaart

Op camping Bosweelde, op een afstand van ca. 400 meter ten noordoosten van het plangebied, is een opslagtank met propaan aanwezig (rode/oranje cirkels op afbeelding 4.6). Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour. Op basis van het Activiteitenbesluit dient een afstand van 25 meter tot kwetsbare objecten te worden aangehouden. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A58 (gele lijn op afbeelding 4.6). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat het plangebied op minder dan 200 meter van deze weg ligt is het externe veiligheidsrisico onderzocht en berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze

toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt en het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Een verantwoording van het groepsrisico zoals verwoord in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is niet noodzakelijk. De bestrijdbaarheid van een incident op de A58 en de zelfredzaamheid van personen dient echter volgens artikel 7 van het Bevt te worden beschreven.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hier onder geschaard.

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De bron (A58) is vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de hulpdiensten.

Indien er sprake is van een calamiteit op de A58 kunnen personen afhankelijk van waar het ongeval gebeurd is, van de risicobron afvluchten naar het noorden. Via het noorden van het plangebied kunnen personen via verschillende wegen vluchten via de Kraaijenbergsestraat en de Geersbroekseweg. In het geval van een calamiteit bevindt de dichtstbijzijnde brandweerkazerne zich op ongeveer 1,7 kilometer van het plangebied. Gelet hierop zijn de aspecten bestrijdbaarheid en bereikbaarheid goed te noemen.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Gezien de afstand van ca. 1,7 kilometer van de dichtstbijzijnde brandweerkazerne tot aan het plangebied kan de brandweer tijdig aanwezig zijn. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. De bron (A58) is vanuit diverse richtingen goed bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van het toxisch scenario als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, is schuilen de beste vorm van zelfredzaamheid. Het is van belang dat het nieuwe bijgebouw lucht- en lekdicht kan worden afgesloten. Hiervoor dient de mechanische ventilatie (handmatig) te kunnen worden uitgezet. Er kan vanuit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn welke voor begeleiding van eventueel verminderd zelfredzame personen kunnen zorgen.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Geluid

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/

industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Industrielawaai

Er ligt geen geluidszone van industrielawaai over of in de nabijheid van het plangebied. Aanvullend onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Luchtvaartlawaai

Er ligt geen geluidszone van luchtvaartverkeer over of in de nabijheid van het plangebied. Aanvullend onderzoek naar luchtvaartlawaai is niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A58. Met voorliggend initiatief worden geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Een formele toets aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

De gemeente Breda heeft het Schone Lucht Akkoord (SLA) ondertekend. Breda streeft, om samen met de andere partijen, naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit in 2030 voor zwevende deeltjes (fijn stof) en stikstofdioxide. Op dit moment gelden de wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. Een van de afspraken uit het Schone Lucht Akkoord is dat partijen toewerken naar de WHO-advieswaarden in 2030. De advieswaarden uit 2005 zijn daarbij het uitgangspunt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg), mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

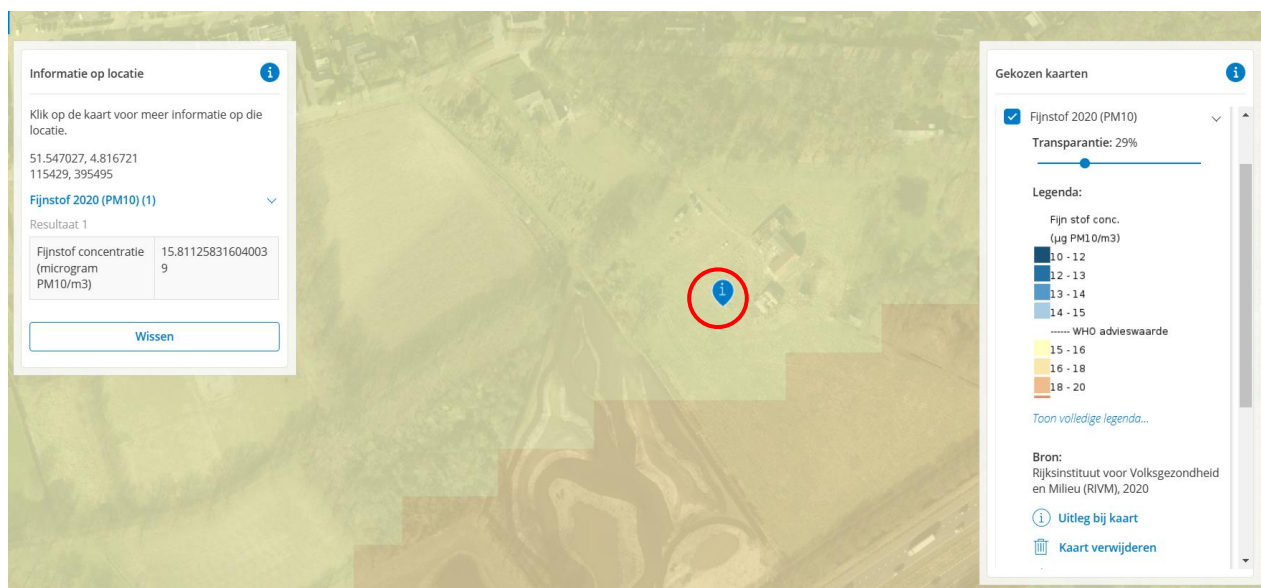
Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van een schuur met maatschappelijke en recreatieve functies die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Daarnaast wordt de agrarische functie gewijzigd naar natuur en groen. Gelet hierop draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

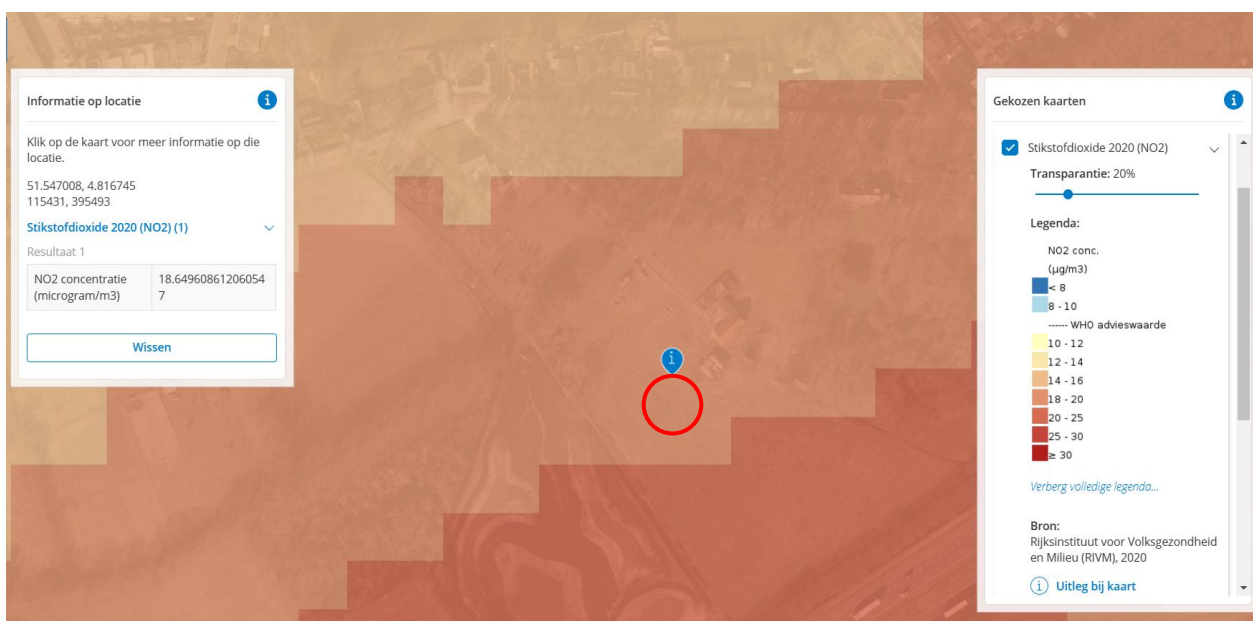
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.7, 4.8 en 4.9 zijn de concentraties weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van de nieuwe schuur aangegeven. De locatie van de schuur is in dit geval als uitgangspunt genomen.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM₁₀ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM_{2,5} (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.9: Uitsnede kaart stikstofdioxide, NO₂ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,81 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,79 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO₂ 18,65 µg/m³. De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Omdat er geen overschrijding van de grenswaarden dreigt/plaatsvindt zijn er tevens geen belemmeringen vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Een van de afspraken uit het Schone Lucht Akkoord is dat er wordt toegewerkt naar de volgende WHO-advieswaarden:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 20 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 10 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

De concentraties ter plaatse van het plangebied blijven ook onder de WHO-advieswaarden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Breda heeft op 29 april 2021 de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' vastgesteld. In deze nota zijn kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren in nieuwbouw- uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Hierin zijn voor diverse functies parkeernormen voor parkeerplaatsen opgenomen. Naast parkeernormen voor de auto hanteert de gemeente ook parkeernormen voor de fiets. Dit sluit aan bij de ambitie die de gemeente heeft om het gebruik van de fiets te stimuleren.

Situatie

Parkeren

In de nota 'Nota Parkeernormen Breda 2021' wordt onderscheid gemaakt tussen vijf verschillende gebieden. In ieder van deze gebieden gelden andere parkeernormen, passend bij de autoafhankelijkheid van het gebied. Het plangebied ligt binnen het 'overig' gebied. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' geldt voor een maatschappelijke functie binnen dit gebied een parkeernorm van 2,5 autoparkeerplaatsen en 1,3 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor een Bed & Breakfast geldt een parkeernorm van 1,2 autoparkeerplaatsen en 0,5 fietsparkeerplaats per kamer en voor een woning geldt een parkeernorm van 1,8 autoparkeerplaatsen en 4,2 fietsparkeerplaatsen per woning. In onderstaande tabel zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Tabel parkeren

Functie		Parkeercijfers			Aantal parkeerplaatsen	
Type	Aantal/ opp	Auto	Fiets	Eenheid	Auto	Fiets
Multifunctionele ruimte	266 m ²	2,5	1,3	Per 100 m ²	6,7	3,5
Bed & breakfast	3	1,2	0,5	Per bed & breakfast	3,6	1,5
Woning	1	1,8	4,2	Per woning	1,8	4,2
Totaal (afgerond naar boven)					13	10

Als alle activiteiten tegelijkertijd voor 100% in gebruik zijn, zijn er 13 parkeerplaatsen voor auto's en 10 parkeerplaatsen voor fietsen noodzakelijk. Deze parkeervraag bestaat in de praktijk niet, omdat niet alle activiteiten op één moment plaatsvinden. Er worden 13 'vaste' parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om bij piekmomenten in het groen en halfverharding te parkeren. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast is er voldoende ruimte om de fietsen te parkeren binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Verkeer

Het initiatief brengt verkeer met zich mee. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 bedraagt de toename 29 motorvoertuigen per etmaal als alle activiteiten tegelijkertijd voor 100%

in gebruik zijn. Het plangebied ligt binnen een weinig stedelijke omgeving (bron: CBS) in het buitengebied. In onderstaande tabel is de toename van verkeer weergegeven. De bestaande woning is hier niet in meegenomen.

Tabel verkeersgeneratie

Functie		Verkeersgeneratie (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Mvt/etmaal		
Type	Aantal/ opp	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddelde
Multifunctionele ruimte	266 m ²	7,0	8,7	Per 100m ² Obv bedrijfsverzamelgebouw	18,6	23,1	20,9
Bed & breakfast	3	2,6	2,8	Per recreatiewoning obv bungalowpark/ huiscomplex per bungalow	7,8	8,4	8,1
Totaal							29

De toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitrit aan de Kraaijenbergsestraat.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Waterschap Brabantse Delta heeft op 24 november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen waarbij er gestreefd moet worden naar behoud en herstel van de natuurlijke waterhuishoudelijke situatie. Uitgangspunt voor de waterhuishouding is het duurzaam gescheiden systeem. Voor nieuwbouw geldt dat het schone regenwater gescheiden moet worden van het vuile huishoudelijke water.

Aanvullend op het 'Waterbeheerprogramma' hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Hierdoor hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten.

Het Waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In 2021 is een partiele herziening van de keur vastgesteld. Met deze herziening is het verhard oppervlakte aangescherpt van 2.000 m² naar 500 m².

Gemeentelijk beleid

De gemeente Breda heeft haar beleid omtrent water vastgelegd in het 'Stedelijk Waterplan 2019-2023'. Hierin is

onder meer een samenvatting opgenomen van het hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Breda ('Breda water bewust').

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

Op dit moment is de Gemeente Breda het beleid ten aanzien van waterberging aan het wijzigen. Voor dit plan betekent het dat de norm voor herstructurering van 7 mm verhoogd wordt naar 20 mm (meer dan 500 m² herstructurering).

Situatie

Waterberging

In onderstaande tabel is het verhard oppervlakte weergegeven voor de bestaande en de toekomstige situatie. In de bestaande situatie bestaat het verhard oppervlak uit de woning, de agrarische bijgebouwen en verharding. In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak uit de woning, nieuwe bijgebouw(en) en verharding.

Tabel toename verharding

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing	600 m ²	600 m ²
Verharding	600 m ²	750 m ²
Totale verharding	1.200 m ²	1.350 m ²
Onverhard	22.622 m ²	22.472 m ²
Oppervlakte plangebied	23.822 m ²	23.822 m ²

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de toename van de verharding 150 m² ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt. Omdat er sprake is van een toename van minder dan 500 m² is er vanuit de beleidsregels voor compenserende waterberging vanuit het waterschap geen compenserende waterbergingsvoorziening noodzakelijk.

Vanuit het gemeentelijk beleid dient wel gecompenseerd te worden. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt een bergingsopgave van 78 mm per m². De compensatie-opgave wordt hierdoor (150 x 0,078) = 11,7 m³. Daarnaast geldt er een bergingsopgave van 20 mm per m² voor het reeds gesloopte verhard oppervlak wat opnieuw verhard/bebouwd wordt. Dit komt neer op 20 mm over maximaal 1200 m², ofwel 24 m³. De totale compensatie bedraagt hierdoor 36 m³.

In het plangebied wordt een poel en een natuurvijver gerealiseerd van in totaal 1.000 m². Er wordt ruim voldaan aan de benodigde compensatie. De poel en de natuurvijver krijgt geen overloop of afvoer op de B waterloop ten zuiden van het plangebied.

Riolering

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden ingezameld. Het hemelwater, dat op de daken valt, wordt afgekoppeld op de poel. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

De bestaande riolering betreft een drukriolering. Het afvalwater neemt met voorliggend initiatief toe. Het drukriool kan dit in principe aan, maar voor het geval van een pompstoring dient op eigen terrein voorzien te worden in een bufferput waarin minimaal 24 uur afvalwater geborgen kan worden voor 15 personen.

Verondersteld wordt dat voor de maatschappelijke functies ca. 10 personen overdag aanwezig zijn (2 groepsruimtes) en 's nachts 0. Voor de drie bed & breakfast-eenheden worden overdag 3 personen en 's nachts 6 personen aanwezig verondersteld. Voor de woning worden overdag 2 personen en 's nachts 4 personen aanwezig verondersteld. Onderstaande tabel geeft het aantal personen weer.

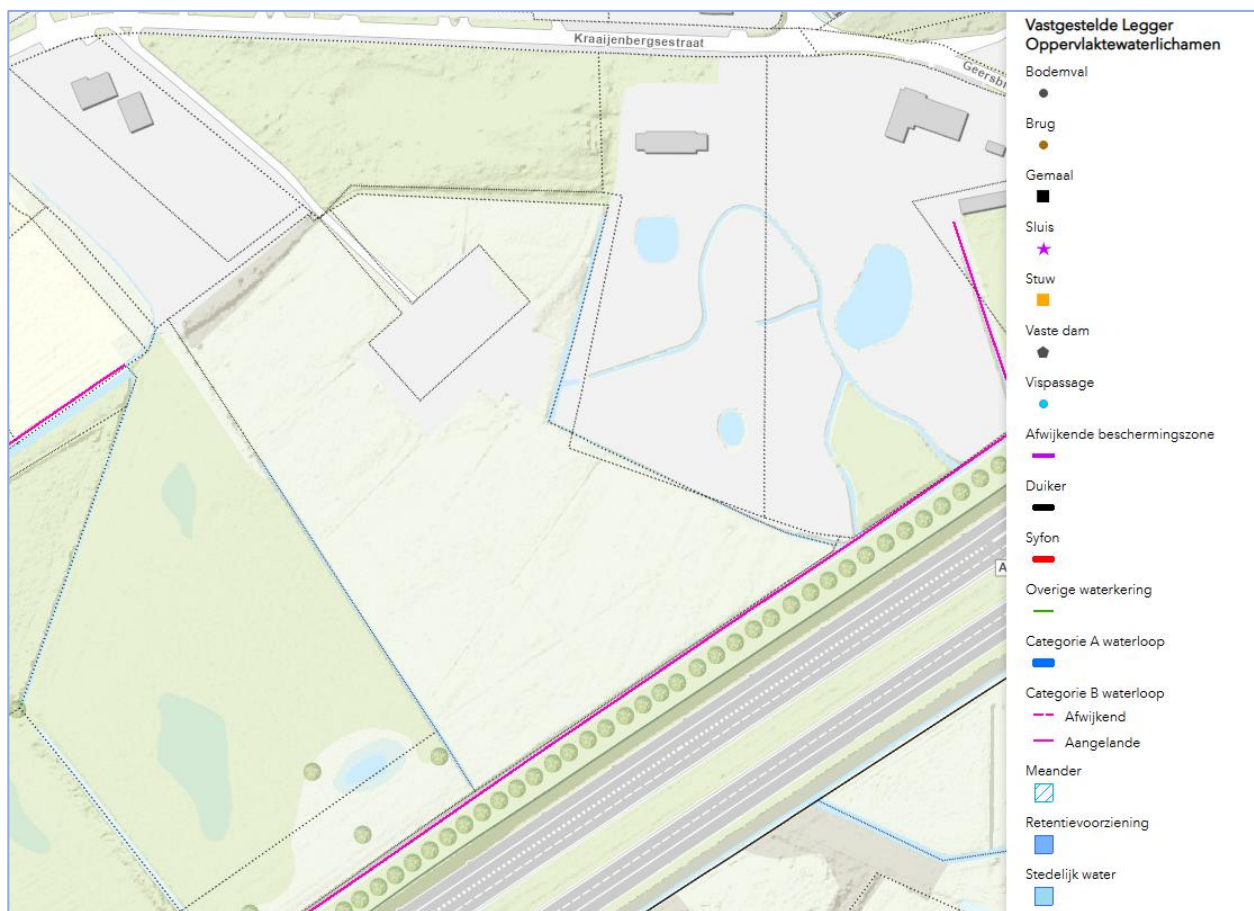
Tabel aantal personen

	<i>Dag</i>	<i>Nacht</i>
<i>Woning</i>	2	4
<i>Bed & breakfast</i>	3	6
<i>Maatschappelijk</i>	10	0
<i>Totaal</i>	15	10

Bij het uitwerken van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe schuur dient rekening te worden gehouden met een bufferput waarin minimaal 24 uur afvalwater geborgen kan worden voor 15 personen.

Beschermingszone

Op afbeelding 4.10 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven. Aan de zuidzijde, tussen de plangrens en de rijksweg A58, ligt een categorie B waterloop (paarse lijn). Categorie B waterlopen hebben een watervoerende functie en worden beheerd door de aangrenzende eigenaren. De waterloop ligt buiten het plangebied. Er vinden geen werkzaamheden ter plaatse van de waterloop plaats.



Afbeelding 4.10: Uitsnede leggerkaart (bron: <https://geoportaal.braantsdelta.nl/>)

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Geur agrarisch

Beleid, wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

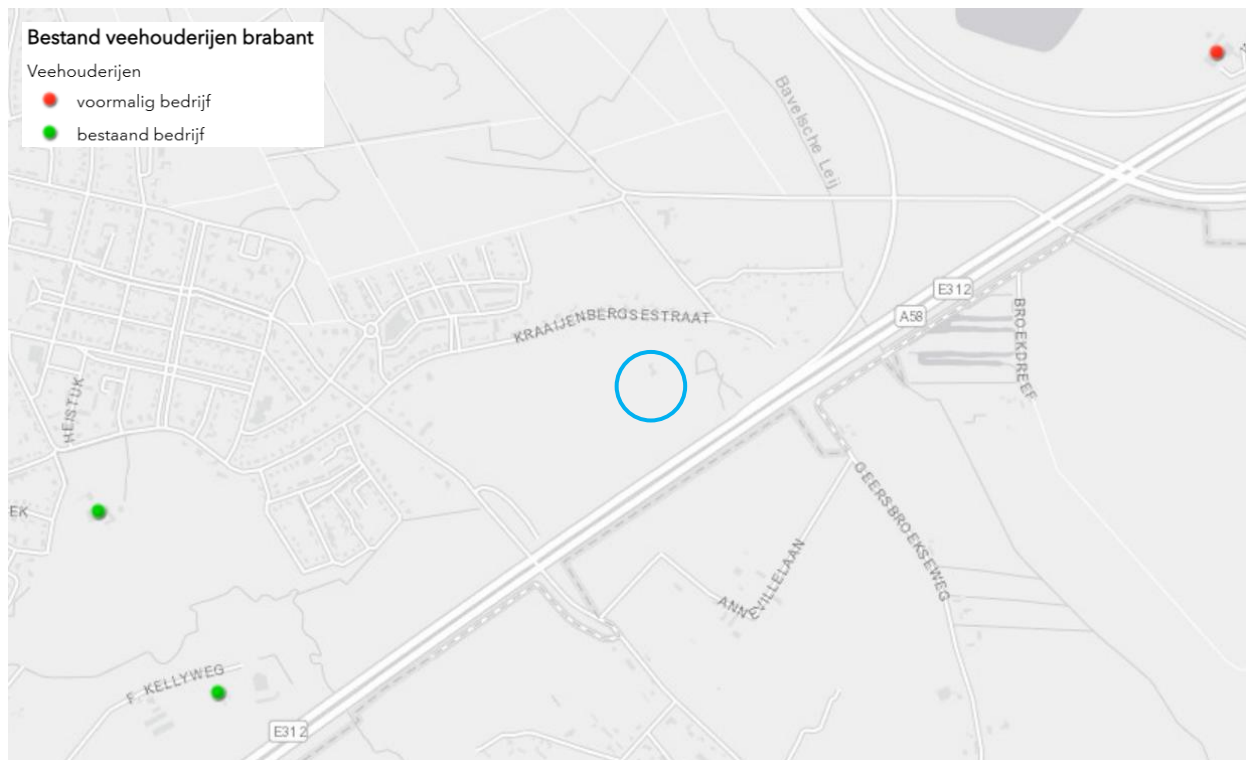
Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Situatie

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Om te beoordelen of voorliggend initiatief een belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden nagegaan of er reeds geurgevoelige objecten dicht bij de betreffende agrarische bedrijven staan. In dat geval zijn de bestaande geurgevoelige objecten maatgevend en vormt het initiatief geen nadere belemmering. Op

afbeelding 4.11 zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven. Met groene stippen zijn de bestaande bedrijven in de omgeving aangegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



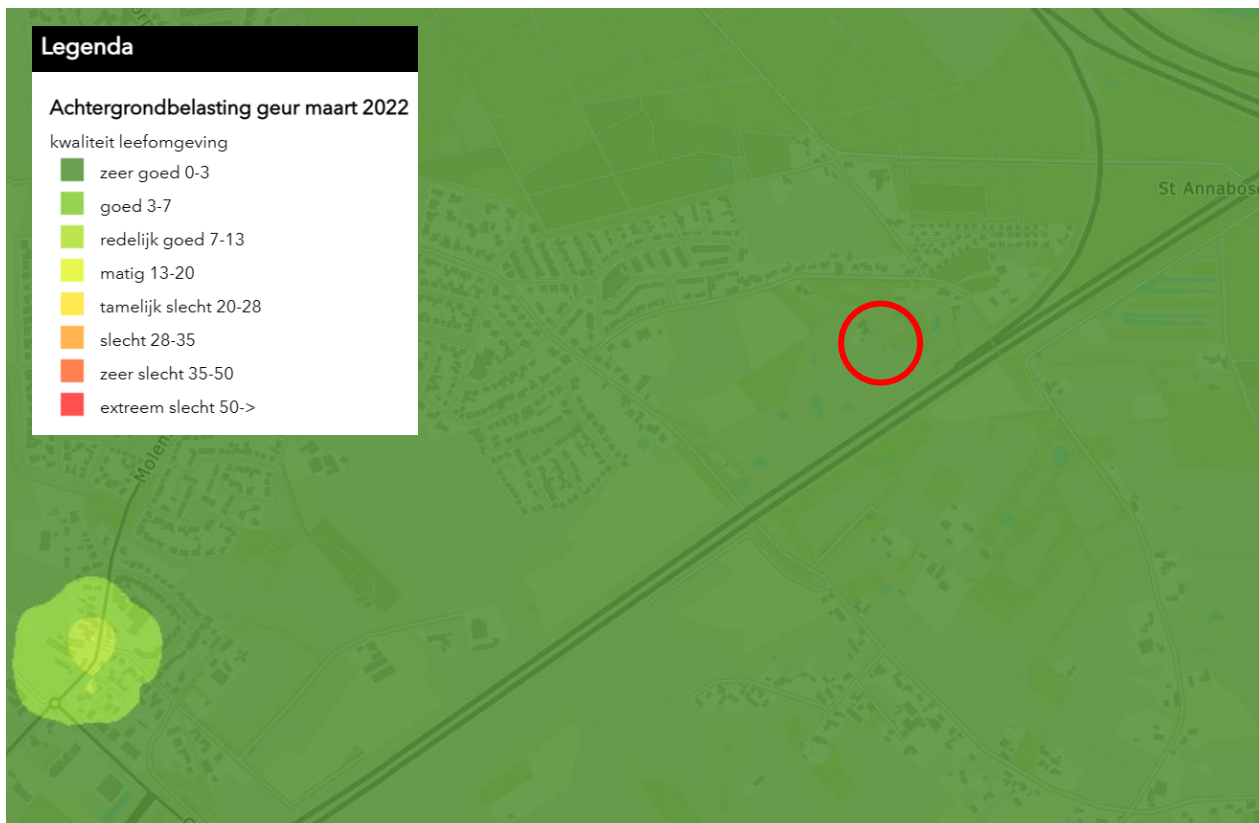
Afbeelding 4.11: Uitsnede kaart veehouderijen in Noord-Brabant (bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van minimaal 900 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand dan bestaande geurgevoelige objecten zoals woningen in de nabijheid van de bedrijven. Het initiatief vormt hierdoor geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt dat de afstand tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen minimaal 50 meter dient te bedragen. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde agrarische bouwvakken bedraagt minimaal 900 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast dient er te worden beoordeeld of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed verblijfsklimaat. Op afbeelding 4.12 is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.12: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer)

Uit afbeelding 4.12 blijkt dat achtergrondbelasting van geur tussen de 0 en 3 ouE/m³ bedraagt. De locatie wordt als zeer goed beschouwd. Er is sprake van een goed verblijfsklimaat vanwege geur. Hierdoor zijn er wat betreft het aspect geur geen beperkingen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.11 Spuitzones

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Wanneer er sprake is van het spuiten van gewassen dient, in het kader van spuitzones, in beginsel een afstand van 50 meter te worden gehanteerd om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Situatie

De agrarische activiteiten in het plangebied zijn gestaakt. Daarnaast worden de naastgelegen agrarische gronden op dit moment ingericht als nieuwe natuur. Ook hier zijn de agrarische activiteiten gestaakt. Het spuiten van gewassen vindt daarom niet plaats in of rondom het plangebied.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. In de notitie zijn alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten getoetst. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen is de conclusie gerechtvaardigd dat 'belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten' en dat een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de duurzame instandhouding van natuurgebieden, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden, het behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische waarden en extensief recreatief medegebruik.

Artikel 5: Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande woning met bijbehorende tuin, ontsluiting en parkeervoorziening. Er is maximaal één woning toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6 respectievelijk 9 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn uitsluitend maatschappelijke en recreatieve voorzieningen in de vorm van therapie, coaching, ontwikkeling en ontspanning toegestaan. Er is een bouwaanduiding opgenomen waarbinnen een bijgebouw voor deze activiteiten mag worden opgericht met een maximale oppervlakte van 366 m². Daarnaast mag binnen deze bouwaanduiding een bed en breakfast voor maximaal 6 personen met een totale bvo van 100 m² worden gerealiseerd.

Artikel 6: Waarde – Archeologie

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en met een diepte van meer dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Artikel 7: Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

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

Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergrondse bouwwerken.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten. Daarnaast is een regeling voor waterberging opgenomen.

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van een aantal gebiedsaanduidingen.

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 13: Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar

dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 15: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het initiatief is voorgelegd aan omwonenden. Hier is een verslag van gemaakt. Het verslag is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Het dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de Provincie Noord-Brabant, Natuurplein de Baronie, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant.

Provincie Noord-Brabant

Het plan is bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen.

Natuurplein de Baronie

Een duidelijke onderbouwing voor een ecologische verbetering ontbreekt. Het aanleggen van een rododendron haag is niet echt iets dat in dat gebied thuis hoort en enige bijdrage levert aan biodiversiteit. Ook zien zij niet echt een directe ecologische waardevermeerdering in de aan te leggen 'tuin' met prieeltje.

Op 24 oktober 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, natuurplein De Baronie en de initiatiefnemer. Naar aanleiding van het overleg is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. De rododendron wordt aangelegd bij de woning. Niet in de nieuwe natuur. De begripsbepaling voor de folly is in de regels aangepast/aangescherpt.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft meegegeven dat er eisen gelden voor het aanleggen van een poel. Verder hebben zij geen opmerkingen.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Daarnaast is er een brandkraan aanwezig binnen de 200 m. De bereikbaarheid voldoet niet. Het betreft een doodlopende weg van ca. 130 m en deze dient minimaal 5 m breed te zijn en op het einde een goede keerlus. Aan de breedte van 5 meter kan niet overal worden voldaan

vanwege de aanwezigheid van bomen die niet mogen worden gekapt. De minimale breedte bedraagt op enkele plekken 4 meter.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een informatieavond gehouden voor alle omwonenden. Deze heeft plaatsgevonden op 4 juni 2025. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt. Het verslag is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen. De zienswijzen en de informatieavond hebben geleid tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen zijn behandeld in een zienswijzennota. Hierin zijn tevens de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwoord. De zienswijzennota is meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.