

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot bestemmingsplanwijziging

Door Thebe, Stichting Holding Oranjehaave & De Ijpelaar & Aeneas is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van het hoofdgebouw van het woonzorgcomplex 'De Ijpelaar' op het adres Overakkerstraat 111. Dit plan is onderdeel van de herontwikkeling van het gehele zorgcomplex, waarbij reeds diverse gebouwen zijn gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw.

Het woonzorgcomplex is gelegen aan de rand van de wijk Ijpelaar in Breda tussen de Overakkerstraat, Zwijnsbergenstraat, Croystraat, Mathenessestraat en de Vrederuststraat.

Het plan voor vervanging van het hoofdgebouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat de gebouwen niet binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak passen. Een van de gebouwen komt iets dichterbij het park aan de Croystraat te liggen. Omdat deze ontwikkeling werd voorzien, is in het bestemmingsplan "Ijpelaar" een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Het college wenst aan het bouwplan medewerking te verlenen en hiertoe de bevoegdheid toe te passen.

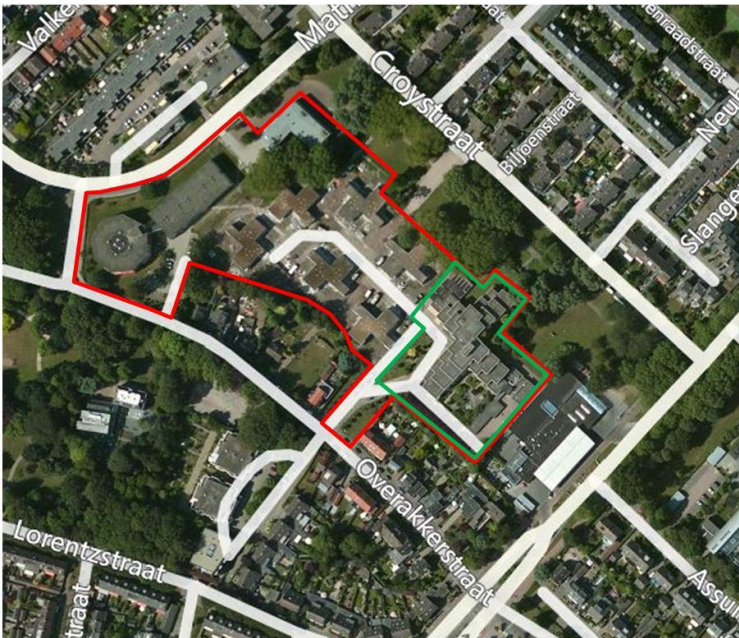
Hoewel de verandering van het bouwvlak alleen van toepassing is op het hoofdgebouw, is het gehele woonzorgcomplex opgenomen in dit wijzigingsplan. Zo ontstaat er een duidelijke nieuw vlak met de bestemming 'Maatschappelijk'.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Bestaande situatie

Het hoofdgebouw maakt onderdeel uit van het woonzorgcomplex Ijpelaar, heeft een grondoppervlak van circa 2.500 m² en is een getrapt gebouw met in het midden 5 bouwlagen. Naar de randen toe is het gebouw lager.

Het gebouw ligt in een groene omgeving en grenst aan de westzijde aan het overige deel van het woonzorgcentrum, aan de noordzijde aan een openbaar park aan de Croystraat, aan de oostzijde aan het tankstation Trumpi en aan de zuidzijde aan de achterzijde van woonpercelen die op de Overakkerstraat georiënteerd zijn.



Figuur 1 : In het rood het plangebied van woonzorgcomplex 'De Ijpelaar'. In het groen het hoofdgebouw



Figuur 2: het hoofdgebouw

2.2 Toekomstige situatie

Door de voorgestelde aanpassing aan het oorspronkelijke plan worden de volgende aspecten versterkt.

1. Parkverbinding Overakkerstraat - Croystaat

De fysieke en visuele koppeling van de centrale entree naar de parkzone aan de Croystaat wordt door de nieuwe configuratie van de bouwmassa's versterkt (figuur 3 en 5).

2. Verlengen en beëindiging binnenstraat

Tussen de bouwdelen B en C loopt als centrale ontsluitingszone de 'binnenstraat'. Deze ruggengraat van het complex kan doorgetrokken worden richting het bouwdeel D. Hierdoor wordt de nieuwe bouwmassa meer betrokken bij de overige bouwdelen en wordt de doorwaadbaarheid van het totale plan vergroot. De nieuwe bebouwing E dient tevens de binnenstraat te beëindigen aan de zijde van het tankstation (figuur 4 en 6).

3. 'Groene Vingers'

De configuratie van de bouwdelen A en B leidt ertoe dat de parkzone met ingrijpende 'groene vingers' een essentieel onderdeel vormt in de beleving van het totale plan. Dit principe is nu ook leidend voor de positionering van de bouwmassa's D en E ter plaatse van het huidige hoofdgebouw (figuur 5).

4. Oriëntatie en positie 6-laagse bouwmassa

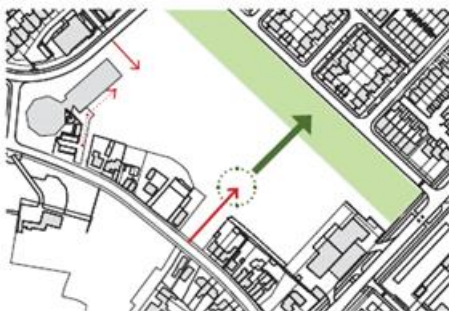
De afstand tussen de bebouwing aan de Overakkerstraat en de beoogde 6-laagse bouwmassa met een halfverdiepte kelder van gebouw D dient zoveel mogelijk te worden vergroot. Uit massastudies is gebleken dat een hoge bouwmassa met een NO-ZW oriëntatie zich qua wandwerking beter voegt in de situatie dan een ZO-NW oriëntatie. In dit geval worden namelijk met name de koppen van de massa vanaf de Croystaat en de Overakkerstraat beleefd (figuur 6). Gebouw E zal aan de westzijde drie bouwlagen hoog zijn en aan de oostzijde 4 bouwlagen.

5. Parkeren onder hoogbouw

Onder het nieuwe hoogbouwvolume D wordt een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Daarnaast wordt een aantal parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. In totaal zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijke Parkeer- en Stallingsbeleid.

In totaal worden in de gebouwen D en E maximaal 104 woningen gerealiseerd, in gebouw D 69 stuks en in gebouw E 35 stuks. Eventuele benodigde zorg wordt via zorgcentrum IJpelaar geleverd.

In onderstaande figuren worden de ruimtelijke uitgangspunten voor het totale plan verbeeld.



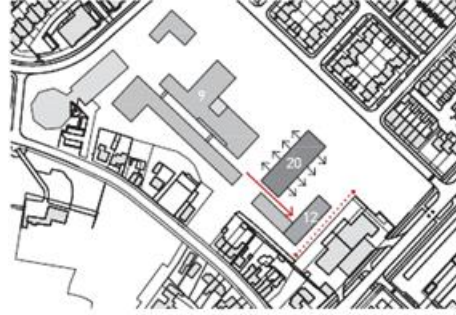
3: Ontsluitingen, plein en verbinding parkzone



4: Zonering programma, oriëntatie en ontsluitingsas



5: Groene vingers en maximaal behoud groen



6: Bouwhoogten en beëindiging binnenstraat



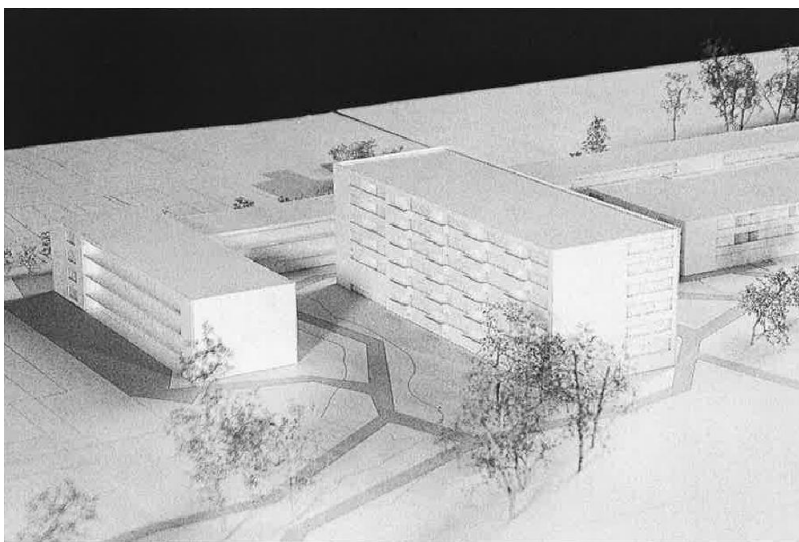
7: nieuwbouwplan. A, B en C zijn reeds in aanbouw. Onderhavig wijzigingsplan gaat over gebouw D en E.

Het doel van de aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van het huidige hoofdgebouw is tweeledig. Enerzijds ontstaat de mogelijkheid om een efficiënter gebouw te maken. Anderzijds is gezocht naar een optimale ruimtelijke inpassing van de hoogbouw binnen de context van het totale plan van het woonzorgcentrum.

De wijzigingsbevoegdheid voor het bouwvlak ter plaatse van het huidige hoofdgebouw biedt kansen om de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten te versterken en deze ruimtelijke kwaliteiten ook op de positie van het huidige hoofdgebouw te continueren. De planregels en verbeelding van het overige deel van het woonzorgcentrum worden onverkort opgenomen in dit wijzigingsplan.



8: Gezien vanaf de Overakkerstraat. Rechts de nieuwbouw van gebouw D en E, links de gebouwen B en C, die reeds in aanbouw zijn.



9: Gezien vanaf de Croystraat. Links de nieuwbouw van gebouw D en E. Rechts is nog net de in aanbouw zijnde gebouwen B en C te zien.

2.3 De Alliantie

In de Woonvisie Breda 2007-2010 en het nieuwe Woonbeleid heeft de gemeente haar ambities en doelen vastgelegd op het gebied van het wonen, mede in relatie tot doelen van andere beleidsvelden. Door de corporaties is deze visie onderschreven, waarmee de woonvisie richtinggevend is voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Als illustratie en uitwerking van het partnerschap tussen gemeente en corporaties is in december 2008 **De Alliantie 2008–2012** getekend. In de Alliantie zijn op zeven thema's prestatieafspraken gemaakt die een invulling geven aan de geformuleerde doelstellingen in de woonvisie. Het gaat om de volgende thema's:

- Verruiming van de woningvoorraad
- Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Slaagkansen
- Leefbaarheid
- Maatschappelijke ontwikkeling
- Wijkontwikkeling
- Maatschappelijke innovatie.

Bijstelling perspectief

Vanaf januari 2009 is de uitvoering van de Alliantie opgepakt. Geconstateerd kan worden dat na anderhalf jaar uitvoering al veel afspraken een uitwerking hebben gekregen.

Ten gevolge van de stedelijke (her)programmering in het kader van de uitvoering van het Coalitieakkoord@Breda, 2010-2014, ontstond op enig moment de behoefte om de prestatieafspraken te herzien.

De aanleiding voor deze tussentijdse bijstelling is gelegen in de stedelijke (her)programmering. De woningbouwafspraken, welke in het kader van de huidige Alliantie 2008-2012 zijn afgesproken, bleken niet langer realistisch tegen de achtergrond van de bijgestelde demografische verwachtingen. Deze noodzaak tot bijstelling werd ook door de corporaties onderkend.

Daartoe is in de tweede helft van 2010 tezamen met de corporaties een proces van herprogrammering doorlopen wat heeft geresulteerd in de gezamenlijke notitie **Van Koers Gezet naar Gedeelde Koers**, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010. Daarmee werd de basis gelegd om de resultaten van Gedeelde Koers een vertaling te geven via een herijking van de vigerende Alliantie.

De **Herijkte Alliantie 2011-2014**, getekend op 12 juli 2011, is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken. De Herijkte Alliantie 2011-2014 is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken en vervangt de Alliantie 2008-2012.

Met de Herijkte Alliantie 2011-2014 worden enerzijds de woningbouwafspraken met de corporaties voor de periode tot 2020 fors naar beneden bijgesteld alsmede in kwalitatieve zin tegen het licht gehouden, terwijl anderzijds een zogenaamde Plus op de Alliantie is gezet. De maatschappelijke inzet van de corporaties is verbreed ten opzichte van de huidige Alliantie.

Locatie Zorgcentrum Ijpelaar

Voor de locatie Zorgcentrum Ijpelaar zijn in totaal 129 nieuwe woningen opgenomen in de bijgestelde Alliantie afspraken. Het huidige hoofdgebouw dient gesloopt te worden. De nieuwe woningen die met dit plan gebouwd kunnen worden passen hierbinnen.

HOOFDSTUK 3 Vigerend bestemmingsplan

3.1 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ijpelaar' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010 en onherroepelijk per 15 juni 2011. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan "Ijpelaar"

De locatie is in het bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de daarbij behorende parkeer-, nuts- en speelvoorzieningen. Tevens zijn groen en water binnen deze bestemming toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwblok worden gebouwd. De maximale bouwhoogte binnen het bouwblok voor het hoofdgebouw is 20 meter. Voor het bouwvlak ter plaatse van het huidige hoofdgebouw is geen bebouwingspercentage opgenomen. Dit betekent dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden.

In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouwvlakken in de bestemming Maatschappelijk. In paragraaf 3.2. wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

Een deel van de locatie heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hier geldt een onderzoeksplicht indien werkzaamheden gaan plaatsvinden waarbij de grond over een oppervlak van meer dan 100 m² en dieper dan 0,30 m wordt geroerd.

3.2 Toetsing voorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar'. Op grond van artikel 10, lid 3 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het wijzigen van het bouwvlak onder een aantal

voorwaarden. In het hierna opgenomen overzicht is de voorliggende ontwikkeling annex planwijziging getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

nr	Criterium	Toetsing
a	er mogen geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken.	De nieuwe gebouwen vallen grotendeels binnen het bestaande bouwvlak. Kleine delen vallen er buiten (de bruine vlakken in figuur 11, volgende bladzijde).
b	het bebouwingspercentage mag met maximaal 10% worden verhoogd;	Het bebouwingspercentage voor dit bouwvlak bedraagt in het bestemmingsplan 100%. Het bebouwingspercentage van het bouwplan is in werkelijkheid aanzienlijk minder.
c	de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient minimaal 5 meter te bedragen	Het plan voldoet in de huidige situatie aan de parkzijde aan deze eis. Aan de achterzijde is er geen 5 meter tussen de bouwperceelgrens en het achterliggende park, maar het betreft hier niet een zijdelingse perceelsgrens maar een achtergrens, waar geen eisen aan gesteld zijn.
d	de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.	Het totale bouwvolume en de bouwhoogte zijn minder dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De bouwhoogte van het gebouw dat het dichtst bij de bestaande woningen langs de Overakkerstraat staat is lager (9-12 meter) dan volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is (20 m). Door het hoofdgebouw een NO-NW oriëntatie te geven wordt de wandwerking minder groot. Het park wordt enigszins vergroot. Bij de plaatsing van de gebouwen is rekening gehouden met de hindercirkels van het aangrenzende bedrijf (met name risicocontouren externe veiligheid). De stedenbouwkundige en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden derhalve niet aangetast.
e	de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bouwvlak en/of bebouwingspercentage is aangetoond.	Het nieuwe bouwplan leidt tot een beter stedenbouwkundig plan en daarmee tot een beter woonklimaat. Het totale bouwoppervlak en het bebouwingspercentage nemen overigens af.

De geplande nieuwe appartementen passen binnen de bestemming "Maatschappelijk". Voor het overige deel van het woonzorgcentrum wordt onverkort hetgeen van de planregels en verbeelding van bestemmingsplan 'Ijpelaar' overgenomen.



Figuur 11: projectie gebouwen in bouwvlak

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde toetsing wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voor de gronden geldende wijzigingsregeling zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan IJpelaar.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het wijzigingsplan

Middels het wijzigingsplan 'Ijpelaar, wijzigingsplan Overakkerstraat 111' wordt de planologische basis gecreëerd voor het wijzigen van het bouwvlak rondom het hoofdgebouw van het woon-zorgcentrum Ijpelaar aan de Overakkerstraat 111. Het gehele vlak Maatschappelijk in het bestemmingsplan 'Ijpelaar' wordt in dit wijzigingsplan opgenomen.

HOOFDSTUK 5 Milieu

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving.

Dit wijzigingsplan betekent een beperkte aanpassing van het bouwvlak. Het feitelijk gebruik zal niet veranderen. De impact van het plan op de diverse milieuaspecten zal derhalve beperkt zijn. Hieronder worden de verschillende milieuaspecten kort toegelicht.

5.1 Cultureel Erfgoed

De archeologische beleidsadvieskaart geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in het gebied en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is vooral gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatiebepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, prehistorische jachtkampen en akkerarealen.

Een groot deel van het plangebied Ijpelaar is te beschouwen als een terrein met een lage archeologische verwachtingswaarde. Enerzijds komt dit door de natuurlijke eigenschappen van het gebied (lage dekzandruggen en tussenliggende vlakten en depressies), en anderzijds door de aard van de te verwachten vindplaatsen.

Met name langs de noord- en westkant zijn gebieden aanwezig met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het gaat hier om de randen van laat middeleeuwse akkercomplexen die zijn afgedekt met een plaggen- of esdek. Dit esdek zorgt er voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu buiten het bereik van de ploeg zijn gekomen. Hierdoor mag worden verondersteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden nog intact zijn. Ter plaatse van concrete archeologische vindplaatsen en waarden en de (mogelijk) voorkomende archeologische waarden in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, dient voorafgaand aan ontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is in het bestemmingsplan Ijpelaar de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel van het huidige plangebied valt binnen deze dubbelbestemming (zie paragraaf 3.1).

Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter minus het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Dit betekent dat er geen bebouwing aanwezig is die in het kader van de Monumentenwet beschermd is.

5.2 Milieueffectrapport

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en

Beschermde Natuurmonumenten) in Nederland. Voor alle Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Als er ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden, dan dient dit te worden beoordeeld. De afgelopen jaren is steeds strikter naar de bescherming van Natura 2000-gebieden gekeken.

In eerste instantie worden de effecten op de Natura 2000-gebieden globaal beoordeeld. Hierbij wordt middels een effectbepaling ingeschat of effecten van het plan op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Indien dat niet het geval is moet een 'Passende Beoordeling' worden uitgevoerd.

Op ruim 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' gelegen. Het Ulvenhoutse bos behoort tot het Natura 2000-landschap 'beekdalen'. Om inzicht te krijgen in de effecten van de ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Overakkerstraat is gekeken welk deel van de ontwikkeling van belang kan zijn. Alleen de verandering in verkeersintensiteit kan van belang zijn. Er zat een zorgcentrum (intramuraal) en er komt een complex met appartementen met evt. zorg aan huis (extramuraal). Er zal enige toename van autoverkeer zijn omdat de bewoners van de nieuwbouw zelfstandiger en daardoor mobieler zijn dan de vorige bewoners. Wel zal minder personeel/verzorgers aanwezig zijn. Gezien de geringe toename van verkeer is een significant negatief effect uit te sluiten. De ligging van het plangebied nabij dit Natura 2000-gebied vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Inleiding

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (onder meer woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen) en/of op de grens van geluidsgevoelige terreinen (standplaats en ligplaats in het water) worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

1. wegverkeerslawaai
2. spoorlawaai
3. industrielawaai
4. vliegtuiglawaai

Voor elke bron zijn zogenaamde geluidzones vastgesteld. Indien nieuwe ontwikkelingen buiten deze zones plaats vinden, kan er in principe vanuit gegaan worden dat de geluidssituatie voldoende is. Indien nieuwe ontwikkelingen binnen een geluidzone zijn gepland, dient met akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er een goede geluidssituatie gerealiseerd wordt.

Wet- en regelgeving omtrent geluid

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Daarnaast is door de gemeente Breda het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken in het kopje 'bedrijven'. Tenslotte wordt middels het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel van nieuwbouw, op deze wijze wordt de toelaatbaarheid van de binnenniveaus gewaarborgd.

Onder de noemer 'Swung' (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) is in 2012 een aanzet gegeven tot het aanpassen van de geluidwetgeving.

Swung 1 richt zich op de geluidruimte die rijksinfrastructurele bronnen krijgen (rijkswegen en spoorwegen). Aan deze bronnen wordt een plafond gekoppeld, een zogenaamd geluidproductieplafond (gpp). De geluidsbelasting vanwege de bron mag het vastgestelde plafond niet overschrijden, als dit wel dreigt te gebeuren moet de bronbeheerder maatregelen treffen om de geluidsbelasting te verminderen. De invoering van de van gpp voor de rijksinfrastructuur is per 1 juli 2012 geregeld via een nieuw Hoofdstuk 11 Geluid in de Wet milieubeheer.

In aanvulling op Swung-1 wordt gewerkt aan Swung-2, dit wetsvoorstel ziet op gpp voor de provinciale en gemeentelijke wegen en gezoneerde industrieterreinen. Daarnaast zal ook het normenstelsel worden aangepast.

Vooralsnog hebben de aanpassingen uit Swung-1 geen directe gevolgen voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Breda.

Plangebied

Ten behoeve van de nieuwbouw is door RBOI een akoestisch onderzoek verricht (rapportnummer 120187.008928.00, datum 9 januari 2012). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Zwijnsbergenstraat minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet geluidhinder. Ten gevolge van de overige wegen bedraagt de geluidbelasting minder dan de richtwaarde van 48 dB. Hiermee is sprake van een acceptabel akoestisch klimaat.

5.4 Water

Ten gevolge van de voorgenomen wijziging zal het bouwvlak worden aangepast. Het totale verharde oppervlak zal echter niet toenemen, naar verwachting zelfs afnemen. Ook het gebruik van de locatie verandert niet. Al met al zal de ontwikkeling beperkt invloed hebben op de waterhuishouding en/of de waterkwaliteit. Vanuit het gemeentelijk beleid dient er per vierkante meter verharding 7 liter hemelwater geborgen te worden en indien er uitbreiding van het verhard oppervlak is, 78 liter hemelwater in een voorziening op het terrein.

Indien het verhard oppervlak in de toekomstige situatie meer is dan in de huidige situatie, zal een retentievoorziening aangelegd worden.

In de wijk IJpelaar staat het grondwater hoog. Hierbij dient bij de bouw rekening gehouden te worden.

Bij de bouw dient gebruik gemaakt te worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC dienen achterwege gelaten te worden. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.5 Bodem

Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De gemeente Breda inventariseert (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Nadere informatie is te verkrijgen bij de afdeling Mobiliteit en Milieu.

Naast de bodemkwaliteit speelt er meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor Warmte- Koude Opslag (WKO), kabels en leidingen, archeologie, etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen. Door de ondergrond efficiënt in te richten kan een gemeente functies als waterberging en Warmte- Koude Opslag zo goed mogelijk realiseren. Alleen door slim gebruik van de ondergrond blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd. De gemeente Breda vraagt dan ook in het bijzonder aandacht voor:

- a. Grondwateronttrekkingen. Bij onttrekking en lozing van grondwater zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling rioleringsmeldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.
- b. Plaatsing WKO-installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: er kan ongewenste beïnvloeding van een andere WKO-installatie zijn of van een grootschalige

- grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren, dus zowel open als gesloten systemen. Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig.
- c. Archeologische waarden, bij een bestemmingswijziging is afstemming met de afdeling archeologie nodig.

Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

Onderzoek

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De gemeente toetst de uitkomsten hiervan aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteit- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies "wonen, industrie en niet ingedeeld". De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject. In verband met de huidige bebouwing of het huidige gebruik van enkele gebieden, zal na de sloop van gebouwen of bij beëindiging van het huidige gebruik mogelijk aanvullend onderzoek nodig zijn.

Gemeente Breda beschikt over informatie omtrent de bodem kwaliteit. Deze informatie is te raadplegen via de website van Breda, www.Breda.nl.

Binnen het plangebied zijn de onderzoeksgegevens nagenoeg geheel bekend.

Onderzoekgegevens

Op de ontwikkellocatie zelf is in november 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat:

1. In de bovengrond van zowel de locatie Overakkerstraat 99- 109, en de locatie Overakkerstraat 111 komen van alle onderzochte parameters alleen lood en kwik slechts licht verhoogd voor.
2. In de ondergrond op de locatie Overakkerstraat 99- 109 komen geen van de onderzochte parameters verhoogd voor. Op de onderzoekslocatie Overakkerstraat 111 komt lood, kwik en Pak licht verhoogd voor.
3. In het grondwater komt op beide locaties alleen barium licht verhoogd voor.

Er is een gesaneerde locatie die direct grenst aan het plan gebied en een aantal onderzochte locaties, waarvan enkele locaties licht verontreinigd zijn. Op hoofdlijnen is inzicht verkregen in de bodemkwaliteit en er kan worden beoordeeld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functies die in het gebied gaan plaats vinden.

Grondverplaatsing

Bij het verplaatsen van grond is het goed rekening te houden met het bodemkwaliteitskaart voor hergebruik, van bij ontwikkeling vrijkomende grond, binnen Breda. Hergebruik van vrijkomende grond binnen het plangebied is hier toegestaan.

Indien er ontwikkelingen plaatsvinden waarbij overtollige grond afgevoerd moet worden naar een erkende verwerker (o.a. grondbank) brengt meerkosten met zich mee. In dit geval moet de vrijkomende grond middels partijkeuringen worden onderzocht.

Daarom verdient het aanbeveling om te werken met een gesloten grondbalans. Dit is te realiseren door onder andere:

- maaiveldniveau zodanig kiezen dat er geen sprake is van overtollige grond;
- aangepaste bouwmethoden;
- ondergrondse voorzieningen beperken;
- aanleg van waterpartijen combineren met ophogingen (wallen).

De regels voor toepassen van hergebruikgrond in Breda zijn aangepast en worden binnenkort aan de Raad ter besluitvorming (2012) voorgelegd in de vorm van de nota "Hergebruik van grond en baggerspecie in Breda". Deze notitie gaat al uit van de nieuwe, nog vast te stellen, bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctiekaart.

Plangebied

Volgens de bodemfunctie heeft de bodem in de woonwijk de functie wonen. Wanneer er activiteiten in de bodem plaatsvinden dient men de informatie omtrent de bodemkwaliteit te raadplegen via de website van Breda, www.Breda.nl.

5.6 Flora en fauna

De locatie ligt niet binnen een ecologisch waardevol gebied. In september 2012 is voor het hele terrein van het woonzorgcentrum een quick-scan Flora- Fauna uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn geen bedreigde en/of beschermde soorten waargenomen. Deze worden gezien de aard van het gebied (park met cultuurgroen) ook niet verwacht. Uitzondering hierop zijn vleermuizen. De oude bomen en de bestaande bebouwing kunnen dienen als vaste rust- en verblijfsplaats voor vleermuizen. Daarnaast zijn de bomen en struiken geschikte broedplaatsen voor vogels. De meeste bomen blijven echter behouden. De bomen die wel gekapt worden dienen buiten het broedseizoen te worden gekapt om verstoring te voorkomen.

Voorafgaand aan de (sloop) werkzaamheden dient dan ook een vleermuisonderzoek plaats te vinden om te onderzoeken of er daadwerkelijk vleermuizen worden verstoord. Dit onderzoek is 15 november 2013 afgerond. Geconcludeerd wordt dat het huidige gebouw is aan te merken als winter- en zomerverblijfplaats van bepaalde typen vleermuizen. Ook zijn er paarverblijven aangetroffen. De groenstrook tussen het zorgcentrum en de Croystraat wordt gebruikt als foerageergebied. In het rapport wordt aangegeven dat er een mitigatieplan en ecologisch werkprotocol opgesteld dient te worden. Zo wordt de Flora- en faunawet niet overtreden en hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden.

Op 17 januari 2014 is het ecologisch werkprotocol opgesteld voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Hierin is tevens het mitigatieplan opgenomen. De mitigerende maatregelen betreffen het aanbrengen van nieuwe verblijfsplaatsen in de nieuwbouw, maar ook in de (nog niet opgeleverde) delen van het zorgcentrum. Daarnaast dienen bestaande verblijfplaatsen in het te slopen gebouw reeds ongeschikt gemaakt te worden, mag er geen verlichting op de nieuwe rust- en verblijfplaatsen worden gericht en dient de groenstrook te blijven bestaan. Het ecologisch werkprotocol moet op de locatie aanwezig zijn. De werkzaamheden moeten aantoonbaar conform dit protocol worden uitgevoerd.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen kwetsbare bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) te hebben in de plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen (zoals sportcomplexen en kantoren) geldt deze waarde als richtwaarde. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken.

Het groepsrisico wordt behalve door de incidentfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Ten zuidoosten van het hoofdgebouw ligt langs de Zwijnsbergenstraat een LPG-tankstation.

Plaatsgebonden risico

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn voor LPG tankstations vaste afstanden genoemd voor de PR 10-6 per jaar risicocontouren waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn.

Voor het onderhavige tankstation is de doorzet van LPG begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar.

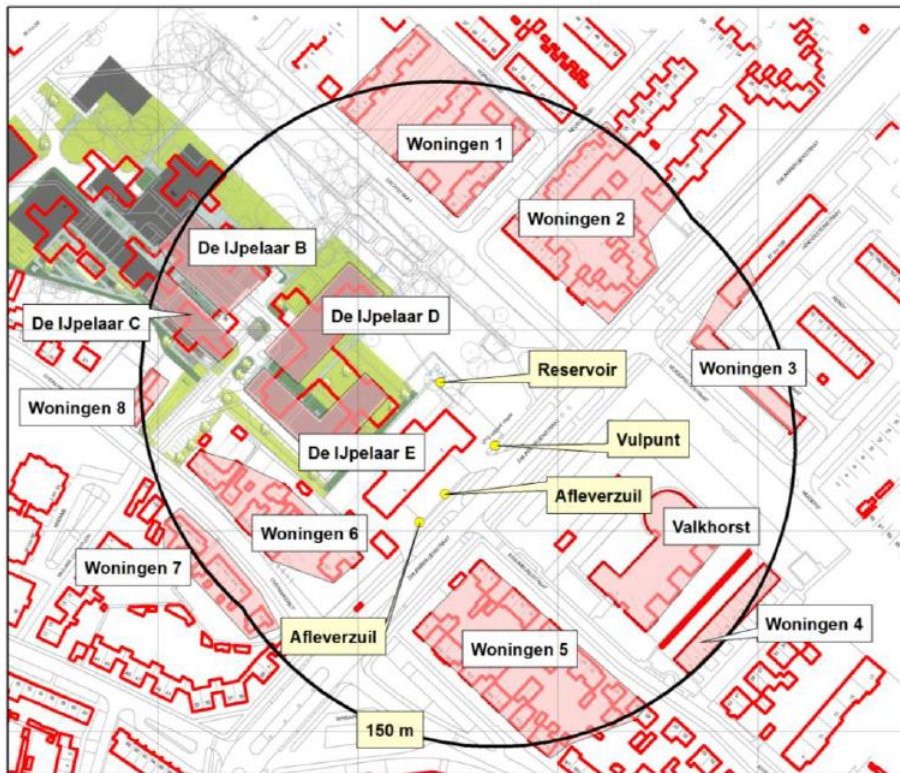
De volgende PR 10-6 per jaar afstanden gelden:

- vanaf het LPG vulpunt, 35 meter (geldend voor bestaande situaties),
- vanaf het LPG vulpunt, 45 meter (geldend voor een nieuwe situaties);
- vanaf het ondergronds LPG reservoir, 25 meter;
- vanaf de LPG afleverzuil, 15 meter.

De risicocontouren vanaf het LPG vulpunt (zowel voor nieuwe als bestaande situaties) en de afleverzuil vallen buiten geheel buiten het terrein van het woonzorgcomplex.

De PR contour van het LPG reservoir overlapt voor een klein deel het onbebouwde deel van het terrein van het woon-zorgcomplex.

De PR contouren vormen derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van het complex.



Figuur 12: veiligheidscontour rondom vulpunt en tank (reservoir)

Groepsrisico

Zoals hierboven al is vermeld is nabij het plangebied het LPG tankstation ESSO Trumpi gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Voor de vulpunt en de tank geldt een invloedsgebied van 150 m. Deze zijn over de nieuwbouw geprojecteerd. Bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied dient de invloed van deze ontwikkelingen op het groepsrisico te worden beoordeeld en verantwoord.

In maart 2013 is door bureau AVIV een onderzoek gedaan naar het groepsrisico van het LPG-station. Uit dit onderzoek blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie groter is dan de oriëntatiewaarde. De overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door de tank. Door de geplande ontwikkeling neemt het groepsrisico toe.

Verantwoording van het groepsrisico

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.
*In de dagperiode is er sprake van een toename van 100 personen (was 400, nu 500).
 In de avondperiode zal dit aantal gelijkblijven (600 personen).
 Zie hiervoor de bijgevoegde groepsrisico berekening.*

b. de hoogte van het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van het woonzorg complex.
Door de ontwikkeling zal het groepsrisico toenemen. Uitgaande van een oriëntatiewaarde van 1 zal het groepsrisico van 0,81 toenemen tot 1,36.

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door het woon-zorgcomplex.

Op grond van het Besluit Omgevingsrecht valt het woon-zorgcomplex onder de gebruiksvergunningplicht. In dit verband zullen er eisen worden gesteld aan de vluchtmogelijkheden, ontruimingsplannen, BHV-organisatie, informatie/communicatie etc.

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit besluit.

De kwetsbare intramurale personen zullen worden gehuisvest in het gebouw dat voor het grootste deel is gelegen buiten het invloedsgebied van het LPG vulpunt en aan de rand van het invloedsgebied van de tank.

Ten opzichte van de huidige situatie is er binnen het gehele woon-zorgcomplex weliswaar sprake van een toename van het aantal personen maar is er sprake van een verschuiving van intramurale (zorgbehoevende) zorg naar extramurale zorg (zelfstandige huisvesting).

Dit leidt tot een toename van het groepsrisico(-getal) maar vanwege de toename van de zelfredzaamheid van de (zelfstandige) personen is er geen sprake van een onveiligere situatie.

Door de maatregelen die zijn afgesproken in het LPG convenant (tankauto's met hittewerende coating en het gebruiken van een verbeterde vulslang) neemt de ontvluchtingstijd toe bij een incident.

e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de milieuvergunning.

Niet van toepassing. Het woon-zorgcomplex valt onder algemene regels.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

Een andere verdeling van de personen binnen het woon-zorgcomplex leidt mogelijk tot een lager groepsrisico(-getal). Er is echter voor gekozen om de meest kwetsbare groep (intramurale zorg) zover als mogelijk van het LPG tankstation te huisvesten. Aangezien dit een relatief kleine groep personen betreft en hierdoor er een relatief grotere groep minder kwetsbare personen wordt gehuisvest dicht bij het tankstation is er sprake van een hoger groepsrisico(-getal).

Door de maatregelen die zijn afgesproken in het LPG convenant (tankauto's met hittewerende coating en het gebruiken van een verbeterde vulslang) neemt de ontvluchtingstijd toe hetgeen vooral onder de meer zelfredzame personen (extramurale zorg) kan leiden tot minder slachtoffers.

g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

In de toekomst kan mogelijk de jaarlijkse LPG doorzet van het tankstation worden verkleind.

Bovendien kunnen er venstertijden worden overwogen. Het 's nacht afleveren van LPG kan leiden tot een lager groepsrisico(-getal) maar leidt niet per sé tot een veiligere situatie.

h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting.

De gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingericht om tijdig de benodigde technische hulpverleningscapaciteit te leveren.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Het woon-zorgcomplex is goed bereikbaar voor hulpverlenende instanties en er zijn voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten. Bij de omgevingsvergunning-bouw zal er rekening worden gehouden met de gebruikers van het complex en de ontvluchtingsmogelijkheden. De brandweer zal daarbij adviseren.

Conclusie groepsrisico verantwoording:

Op basis van bovenstaande wordt de herontwikkeling van het complex en de toename van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

5.8 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof-, geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en

woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), is voor een lijst met bedrijfsactiviteiten per milieuaspect een richtafstand opgenomen. Op basis van het milieuaspect met de grootste richtafstand (geur, stof, geluid of gevaar) zijn de bedrijven in de categorieën 1 t/m 6 ingedeeld. De richtafstanden zijn van toepassing op het gebiedstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden.

Indien sprake is van een gebied waar functiemenging aanwezig is of juist gewenst is, zoals in centrumgebieden of langs drukke wegen, wordt binnen dat gebied niet gewerkt met richtafstanden omdat de bedrijfsactiviteiten in dergelijke gebieden qua omvang en invloed sterk kunnen verschillen van activiteiten op een bedrijventerrein. In gebieden met functiemenging wordt gewerkt met een categorie indeling waarmee wordt aangegeven in welke mate een bedrijfsactiviteit direct naast woningen toelaatbaar is (zie bijlage 4 bij de VNG-publicatie).

De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Invloed van bedrijven op woningen

Trumpi gelegen aan de Zwijsbergenstraat 7 heeft invloed op de beoogde ontwikkeling. Zie hiervoor de paragraaf externe veiligheid.

5.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: 'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'.

Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM10) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden.

Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking. Het NSL regelt dat het besluit niet in betekenende mate volledig in werking is. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene

maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

1. woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
2. kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Onderzoek

Het gebruik van de locatie wordt niet gewijzigd. De ontwikkeling zal niet leiden tot een toename van het verkeer. De invloed op de luchtkwaliteit zal dan ook verwaarloosbaar zijn.

5.10 Duurzaamheid

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO₂ neutrale stad in 2044.

In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen: In 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd

De energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

- beperken energieverbruik;
- toepassen duurzame energiebronnen;
- efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

Tevens moet duurzaamheid worden geborgd door gebouwen geschikt te maken voor toekomstige energievoorzieningen. Het borgen van duurzaamheid kan door:

- Compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon etc.
- Ruimte in een gebouw reserveren voor installaties en nieuwe technieken zoals warmtepomp en zonnecellen.
- Ruimte in een gebied reserveren voor collectieve installaties om duurzame energie op te wekken.
- Flexibele energie-infrastructuur aanleggen die eenvoudig is aan te passen aan nieuwe energiebronnen etc. (al in ontwerpfase).

Duurzaam utiliteitsbouw

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut. Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit. Dit bevat onder meer een aantal 'vaste' maatregelen. Deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project.

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.duboregister.nl. Kansrijke energieopties zijn o.a. warmtepompsystemen .

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GPR en GreenCalc, zie ook www.greencalc.com. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Een energielabel is verplicht voor onder andere niet industriële gebouwen en voor gebouwen waar geen EPC geldt: De Europese richtlijn Energieprestatie voor Gebouwen EPDB 2002/91/EG stelt dat voor elk gebouw bij verandering van huurder of eigenaar transparantie over de energietische kwaliteit gegeven moet worden (Energiecertificaat, energie index en energielabel).

Bij nieuwe gebouwen van meer dan 1000 m² moet er een studie gemaakt worden van de haalbaarheid van energiezuinige en duurzame energiesystemen (technische en economische haalbaarheid van systemen als warmtekrachtkoppeling , warmtepompen, biomassa, zonne-energie etc.).

Het besluit aanleg energie-infrastructuur geeft aan dat voor gebieden waarin projecten voor de bouw of vernieuwing van ten minste 500 woningen of woningequivalenten worden ontwikkeld men een energiescan kan vragen.

Om de duurzaamheid te borgen voor de toekomst is monitoring en parkmanagement een goede optie. Hiermee blijven behaalde resultaten geborgd en kan men periodiek nagaan van nieuwe mogelijkheden om de duurzaamheid te behouden of verder uit te bouwen. Het instrument "Milieubarometer" biedt voor monitoring goede mogelijkheden en wordt binnen Breda frequent toegepast, ondersteund door de gemeente.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding en planregels. De verbeelding geeft de bestemming Maatschappelijk met het bouwvlak weer waarbinnen de nieuwbouw kan plaatsvinden. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Het bouwvlak is zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

6.2 Bestemming

De gronden binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de daarbij behorende parkeer-, nuts- en speelvoorzieningen. Tevens zijn groen en water binnen deze bestemming toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak van het huidige hoofdgebouw is 20 meter. Er is hier geen bebouwingspercentage opgenomen. Dit betekent dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Voor het overige deel van het woonzorgcentrum zijn onverkort de regels van het bestemmingsplan 'Ijpelaar' overgenomen.

Een deel van de locatie heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hier geldt een onderzoeksplicht indien werkzaamheden gaan plaats vinden waarbij de grond over een oppervlak van meer dan 100 m² en dieper dan 0,30 m wordt geroerd.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro

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

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

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

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

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

7.3 Economische haalbaarheid

De kosten bedragen minder dan € 10.000,- en de kosten worden anderszins (via leges) verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

In artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan als bepaling opgenomen. In dit artikel wordt verwezen naar de procedure zoals vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

8.2.1 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan:

1. Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda.
3. Brandweer Midden en West-Brabant.

Ad 1. Gedeputeerde Staten hebben op 1 mei 2013 gereageerd en aangegeven dat het ontwerpplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ad 2. Het Waterschap heeft op 30 mei 2013 gereageerd.

1. Bij de herontwikkeling van bestaand verhard oppervlak wordt een hoeveelheid hemelwater op eigen terrein verwerkt door de aanleg van een groen dak en daarmee wordt voorzien in een retentievoorziening die een bui van 7 mm kan verwerken.

Reactie: het is nog niet geheel zeker of een groen dak wordt aangelegd of dat gewerkt wordt met een wadi. Of het aanleggen van een groen dak dan wel een wadi nodig is, wordt berekend aan de hand van "bestaand verhard oppervlak minus nieuw bestaand oppervlak" en dit is geheel in de lijn van het waterschap. De toelichting van het plan is hierop aangepast.

2. In de waterparagraaf moet aandacht geschonken worden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Reactie: de toelichting van het plan is hierop aangepast.

Ad 3. De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 5 juli, ontvangen 11 juli 2013, een reactie gegeven.

Samenvatting: *nabij de locatie is het tankstation Esso Trumpi aan de Zwijnsbergenstraat 5-7 gelegen, met een invloedssfeer van 150 meter van het LPG-vulpunt. Het advies omvat de volgende punten:*

- a. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden conform art 13 lid 1 van het Bevi. De "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" van VROM is hiervoor als leidraad te gebruiken. Bij deze verantwoording dient het bevoegd gezag een afweging te maken.
- b. Wij adviseren u de gemeenteraad expliciet voor te leggen dat het groepsrisico fors zal stijgen en dat een ongeval op het tankstation grote onrust en maatschappelijke ontwrichting kan veroorzaken bij de directe omgeving van het tankstation Trumpi.
- c. Wij adviseren u een communicatieplan op te stellen met deskundigen op dit gebied om de zelfredzaamheid van bewoners van het zorgcentrum te verbeteren.
- d. Het aantal aanwezigen binnen een straal van 500-700 meter is fors. Met name minder zelfredzame personen kunnen niet eenvoudig binnen 15 minuten op een veilige afstand zijn. Hierbij wordt verwezen naar de twee zorgcentra in het invloedsgebied.

- e. Geadviseerd wordt zorgcentrum de IJpelaar te stimuleren een ontruimingsplan op te laten stellen waarin rekening wordt gehouden met het scenario BLEVE bij tankstation Trumpi.
- f. De gemeente en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn technisch ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit van de beschreven situatie binnen een half uur te leveren. Alleen de medische hulpverlening zal leiden tot noodzaak van buiten regionale of internationale bijstand.

Reactie: in totaal zullen meer mensen binnen de invloedssfeer van 150 meter aanwezig zijn door de nieuwbouw. Er komen meer mensen te wonen dan momenteel het geval is. Wel betreft het een andere doelgroep. Momenteel zijn de bewoners intramuraal, zij zullen gehershuisvest worden elders op het terrein, verder weg van het tankstation. In de nieuwbouw komen mensen te wonen die beperkt zorg nodig hebben, dus meer zelfredzaam. Zorgcentrum IJpelaar is gevraagd een communicatie- en ontruimingsplan op te stellen.

8.2.2 Zienswijzen

Na een publicatie zal het ontwerpwijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Bij een wijzigingsplan kan een zienswijze zich nog enkel richten tegen de toelichting of tegen de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. De overige regels komen rechtstreeks uit het bestemmingsplan 'IJpelaar', welk plan onherroepelijk is geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 15 juni 2011.

8.2.3 beroep

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