

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot bestemmingsplanwijziging

Ter plaatse van de Heilaarstraat, gelegen in het westen van de bebouwde kom van Breda, liggen enkele onbebouwde percelen die hoofdzakelijk in gebruik zijn als grasland. Eén initiatiefnemer is voornemens één van deze percelen te splitsen en te gebruiken voor particuliere woningbouw. Het gaat hier om het perceel Gemeente Princenhage, sectie P, nr. 2.435. Op het perceel wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing van een perceel tot twee woonpercelen.

De splitsing van de percelen en de bouw van de woningen is mogelijk doordat in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die woningtoevoeging aan de Heilaarstraat mogelijk maakt.

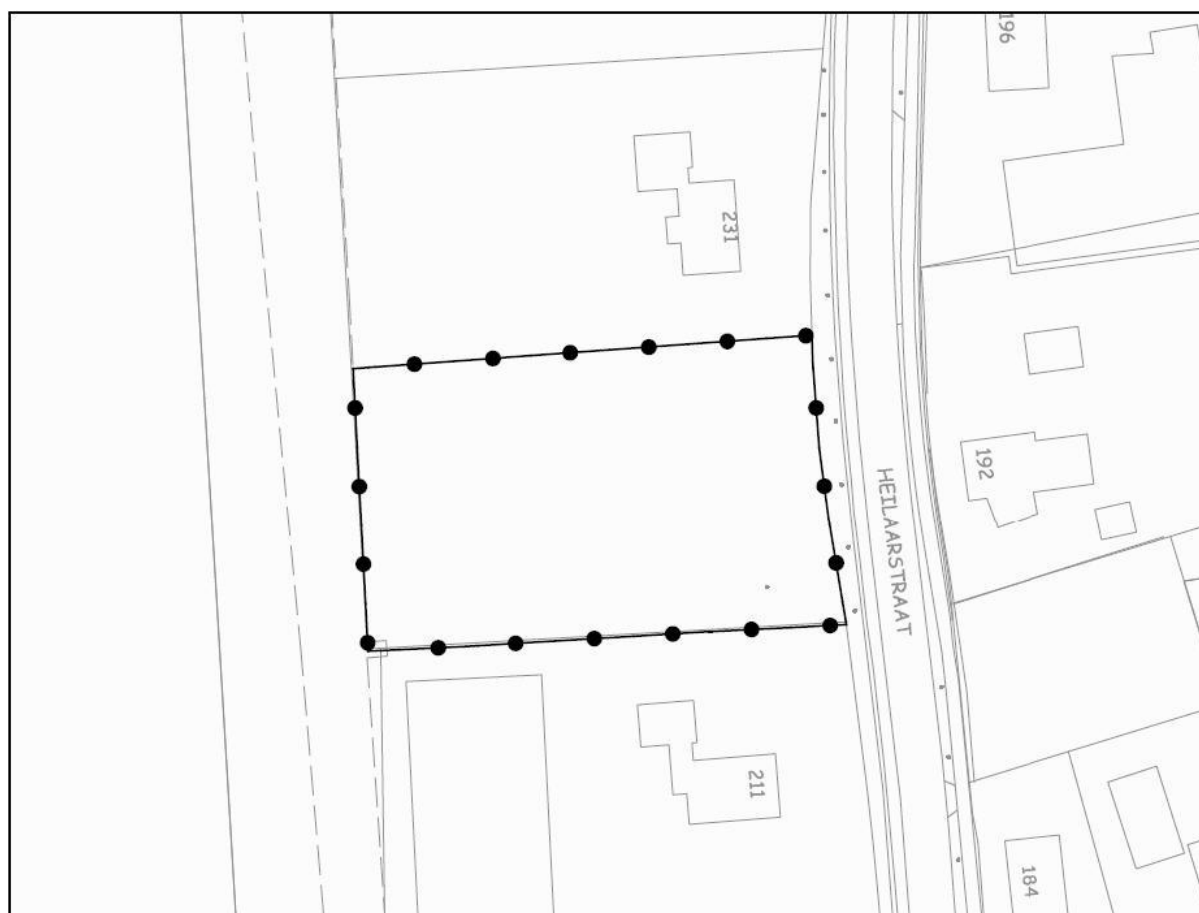


Luchtfoto' plangebied met weergave perceel nr. 2.435. Bron: TerraDesk, 2007.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt, zoals hierboven beschreven, aan de Heilaarstraat. De Heilaarstraat is de vroegere verbindingsweg tussen Princenhage en Prinsenbeek, dit gedeelte van de straat wordt nu voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer en fietsers. In de omgeving van de percelen staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. Ten westen en ten noorden ligt het bedrijventerrein Heilaar. Het perceel nr. 2.435 is circa 2.600 m² groot.



Weergave plangebied op kadastrale ondergrond met aangeduid plangrens.

2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing. Na de splitsing zal de initiatiefnemer een vrijstaande woning oprichten op één van de beschikbare woonpercelen die zijn voorkeur heeft. Het perceel wordt daarvoor bouwrijp gemaakt. Het ander woonperceel blijft beschikbaar voor de bouw van nog een vrijstaande woning. De vrijstaande woningen zullen voldoen aan de bouwvoorschriften zoals gesteld in artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar'.

HOOFDSTUK 3 Vigerend plan

3.1 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Heilaar' is van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 september 2009 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 19 november 2009.

Het perceel Gemeente Princenhage, sectie P, nr. 2.435 heeft in het bestemmingsplan 'Heilaar' de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden opgericht met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Per bouwperceel is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 40% met een maximum van 450 m².



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Heilaar' met aangeduid perceel nr. 2.435 waar de splitsing gewenst is.

3.2 Toetsing voorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar'. Op grond van artikel 5.3 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het splitsen van de percelen ten behoeve van woningbouw met dien verstande dat:

1. de perceelsbreedte aan de zijde van de Heilaarstraat dan wel de mr. Bierensweg minimaal 20 meter dient te bedragen;
2. door middel van voorafgaand onderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving, waaronder geluidhinder, waterhuishouding, bodem, hinder van bedrijven, alsmede vanuit archeologie, de flora- en faunaregelgeving en/of de economische uitvoerbaarheid;
3. aan de overige bepalingen van artikel 5 wordt voldaan.

Ad. 1.

De perceelsbreedte van de nieuwe woonpercelen bedraagt in totaal minimaal 40 meter. Het perceel nr. 2.435 kan daardoor in twee percelen worden gesplitst.

Ad. 2.

Toetsing aan de relevante uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving vindt plaats in hoofdstuk 7.

Ad 3.

De bepalingen van artikel 5 uit de voorschriften worden één op één van toepassing verklaard in onderhavig wijzigingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de regels van onderhavig wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het wijzigingsplan

4.1 Doel

Middels het wijzigingsplan 'Heilaar, wijzigingsplan Heilaarstraat naast nr. 231' wordt de planologische basis gecreëerd voor de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen op het perceel Gemeente Princenhage, sectie P, nr. 2.435.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de toevoeging van de woonpercelen moet voldoen aan de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving. In onderhavig hoofdstuk wordt hier per aspect nader op ingegaan.

5.1 Cultureel Erfgoed

Het perceel is gelegen in een gebied met middelhoge tot hoge verwachting met een terrein van archeologische waarde in de directe nabijheid.

In de directe nabijheid van de plangebieden bevinden zich diverse waardevolle historisch geografische relicten. Van belang is daarbij een van de wallen uit de Tachtigjarige Oorlog. Deze wal is aangetroffen bij het archeologisch onderzoek op perceel 2.434 en de reden van de aanwijzing als terrein van archeologische waarde.

De directe omgeving van het plangebied kent onverminderd een (middel)hoge archeologische verwachting en dient bij voorgenomen bodemingrepen archeologisch onderzocht te worden. Dit archeologisch onderzoek geeft geen 100% garantie dat er geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wanneer er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen te worden gemeld bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.

Veldonderzoek

Op perceel 2.435 heeft in januari 2008 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door BAAC, daarna is een vervolgonderzoek uitgevoerd door Bureau Cultureel Erfgoed. Uit het daarop volgende selectiebesluit van april 2009 van het Bureau Cultureel Erfgoed, gemeente Breda blijkt dat het oostelijk deel van het perceel reeds is vrijgegeven van archeologische waarden via het erfgoedbesluit 2008-13. Met het selectiebesluit wordt op grond van het onderzoek door middel van proefsleuven ook het zuidwestelijk deel van het perceel vrijgegeven van archeologische waarden. Het noordwestelijk deel (perceel 2.434) is aangewezen als terrein van archeologische waarde.

Conclusie

Voor het onderhavige wijzigingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering op perceel 2.435.

5.2 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, het Ontheffingsbeleid Gemeente Breda en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Toetsing plangebied

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. Door Agel Adviseurs is in maart 2011 ten behoeve van de voorziene bouw van de nieuwe woningen voor het perceel een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich binnen de geluidzone van de Mr. Bierensweg, Heilaarstraat, Baanzicht en de IABC.

In het onderzoek is uitgegaan van de verkeersgegevens uit 2006 welke de gemeente Breda beschikbaar heeft gesteld. De telgegevens zijn beschikbaar gesteld voor de Mr. Bierensweg, de Baanzicht en de IABC. Met betrekking tot de verkeerscijfers van de genoemde wegen wordt uitgegaan van het verkeersmodel 'basisjaar 2006'. Uitgaande van de verkeerscijfers van dit model zijn de intensiteiten voor 2021 geprognoseerd uitgaande van een autonome groei van 1,5% per jaar. De huidige rijsnelheid op de genoemde wegen bedraagt 50 km/uur. In het akoestisch onderzoek is voor het wegdek van de genoemde wegen gewoon asfalt aangehouden.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie v1.81. Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de Heilaarstraat wordt overschreden. In verband met deze overschrijding zijn de mogelijkheden onderzocht om de hoogte van de geluidbelasting verder te beperken. Door de geplande woningen op 16 meter van het hart van de genoemde weg te realiseren wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is het niet nodig een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen.

Conclusie

Bij een beoordeling van de kwaliteit van de akoestische omgeving blijkt dat ter plaatse van perceel nr. 2.435 de akoestische kwaliteit verloopt van goed tot matig. Rekening houdend met bouwen van de woningen op minimaal 16 meter van de hart van de Heilaarstraat dient de ter plaatse beoordeelde akoestische kwaliteit als acceptabel te worden beschouwd.

5.3 Water

Huidige situatie

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van de Heilaarstraat is in beheer en eigendom van de gemeente Breda. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Bethlehemloop. De Bethlehemloop voert het water af naar de Mark. De Bethlehemloop is momenteel hydrologisch zwaar belast. De afvoer vanaf het plangebied dient derhalve beperkt te blijven tot het huidige niveau, de nieuwe woningbouwontwikkeling mag geen hogere afvoer tot gevolg hebben.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De gronden van het perceel bestaan tot circa 4 m – mv uit matig fijn, zwak siltig zand. De grondwaterstand bedraagt tussen de 1,7 m –mv en 2 m –mv (constatering boringen bodemonderzoek). Aan de westzijde van het plangebied loopt een waterloop categorie A met bijbehorende onderhoudsstrook. Deze blijven gehandhaafd.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn dat de negatieve invloed van de nieuwe plannen op het watersysteem wordt voorkomen dan wel gecompenseerd en waar mogelijk negatieve effecten van vroegere maatregelen worden tegengegaan. Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Daarnaast dient voorkomen te worden dat het regenwater versneld wordt afgevoerd door de toename van het verharde oppervlak. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de gebouwen) waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. De reeds aanwezige bebouwing dient waar mogelijk eveneens te worden afgekoppeld.

Hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Breda

- Duurzaam omgaan met hemelwater: De voorkeursvolgorde voor hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, ten tweede bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- of afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt voor zowel **bij een toename van het verhard oppervlak** als bij **geen toename van verhard oppervlak**. Er is geen toename van verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen. Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijk gesteld aan onverhard oppervlak. Ook groene daken worden beschouwd als onverhard. In alle gevallen geldt zuiveren waar nodig.
- Toename van verhard oppervlak: Bij een toename van het aangesloten verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden houden tot aan de perceelsgrens. Ter bepaling van het ruimtebeslag en retentiecapaciteit van de hemelwaterverwerkende voorziening hanteert de gemeente een werknorm van 780 m³ waterberging per ha toename verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het bergen van 78 mm neerslag. Dit beleid sluit aan bij het beleid uit de Keur van het Waterschap Brabantse Delta. Duurzame omgang met grondwater: De gemeente Breda streeft via het grondwaterbeleid naar een situatie waarbij het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond.

De ontwikkelende partij moet bij (her)inrichting van het terrein naast het Bouwbesluit in een zo vroeg mogelijk stadium rekening houden met grondwater. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar verhogen waar het kan, bouwkundige aanpassingen waar mogelijk en als laatste afvoeren waar nodig. In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet.

Bouwmaterialen

Als uitgangspunt geldt dat er bij het project geen uitlopende materialen (bijvoorbeeld zinken goten) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. De gebruikte bouwmaterialen voldoen allen aan het bouwstoffenbesluit. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

Conclusie

De ontwikkeling van de twee woningen aan de Heilaarstraat is niet vergunningplichtig in het kader van de Keur van Waterschap Brabantse Delta. In de Keur van Waterschap Brabantse Delta staat weergegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het waterschap hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een totaal oppervlakte van 2.000 m² of meer, op het oppervlaktewater te lozen. Onderhavig project blijft met de realisatie van twee woningen onder de norm van 2.000 m². Uitgegaan wordt immers dat de bouw van elke woning met bijbehorende bijgebouwen en erfverhardingen onder de 400 m² blijft. Het verhard oppervlak zal maar gering toenemen.

Het hemelwater afkomstig van de erfverharding zal ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater vanaf de daken zal bij voorkeur ter plaatse worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton, vijvers, grindkoffers onder de regenpijp. Door bijvoorbeeld een regenton dusdanig te construeren dat deze langzaam leegloopt op de erfverharding of in infiltratiebuizen kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken plaatsvinden.

5.4 Bodem

Voordat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats gaan vinden dient een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken kan bekeken worden of een bodemsanering noodzakelijk is. Voor beide percelen heeft een onderzoek plaatsgevonden.

Toetsing plangebied

Door ABO-Milieuconsult B.V is in juni 2010 is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd op het perceel nr. 2.435. Het verkennend bodemonderzoek zal dienen ten behoeve van beoogde woningbouwontwikkelingen op het perceel.

Uit het vooronderzoek zijn geen verdachte deellocaties op de locatie naar voren gekomen. In verband met de afwezigheid van verdachte deellocaties op het onderzoeksgedeelte is voor dit onderzoek de onderzoekshypothese: *de locatie is onverdacht*, gehanteerd.

Conclusie

Met betrekking tot het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de volgende conclusie geformuleerd. De resultaten van het onderzoek geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzochte locatie gelegen aan de Heilaarstraat te Breda. De voorafgestelde onderzoekshypothese onverdacht dient op basis van de onderzoeksresultaten echter wel te worden verworpen in verband met het verhoogd aangetroffen concentratie nikkel, barium, cobalt en zink in het grondwater; en verhoogd aangetroffen concentratie cadmium, kwik, lood en PAK in de grond. Deze nu in principe foutief gehanteerde hypothese en onderzoeksstrategie hebben echter geen nadelige invloed gehad op het resultaat van dit onderzoek.

Op basis van de resultaten van grond en grondwater wordt verwacht dat er geen ernstige bodemverontreiniging op de locatie aanwezig is en dat het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De aangetoonde concentratie nikkel in het grondwater wordt als een verhoogde achtergrondwaarde aangemerkt. Zware metalen worden vaker (licht) verhoogd in het grondwater aangetoond.

Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater bestaan er, behoudens het gebruik van het grondwater, geen beperkingen om over te gaan tot de beoogde bouwactiviteiten/ontwikkelingen op de locatie.

5.5 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de invloed van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden.

Toetsing plangebied

Quicksan perceel nr. 2.435

Door Staro Bos- en natuurbeheer is in november 2007 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het perceel. De conclusies uit het onderzoek betreffen het volgende: In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

- Soorten van FFlijst 1: Mogelijk voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.
- Soorten van FFlijst 2/3: Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 2/3 en zijn feitelijk omgevingsvergunningsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 4.5 van het onderzoek zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een omgevingsvergunning aan te vragen. Mogelijk in het onderzoeksgebied foeragerende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3. Er treden echter geen effecten op ten aanzien van vleermuizen. Het is niet noodzakelijk een omgevingsvergunning aan te vragen.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder in overtreding te zijn met de geldende natuurwetgeving, mits ten aanzien van vogels gehandeld wordt volgens de beschreven werkwijze.

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

1. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr 147
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad oktober 2004 nr. 250 (BEVI)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarde. In nieuwe situatie moet aan de grenswaarden worden voldaan. Van de richtwaarden gemotiveerd worden afgeweken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour).

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de PR-contour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval,
2. het effect van het ongeval,
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft,
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Voor inrichtingen en transportwegen (weg, water, spoor, leidingen) is het invloedsgebied gedefinieerd als de afstand waarop de kans dat een persoon komt te overlijden ten gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1% (de 1% letaliteitgrens). Voor transportverbindingen geldt een vaste afstand van 200 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen plaats vinden dient de invloed van deze ontwikkeling op het groepsrisico te worden bepaald. Tevens dient gekeken te worden naar maatregelen om de gevolgen van een ongeval te beperken, bijvoorbeeld beschermende maatregelen, vluchtmogelijkheden. De brandweer dient bij dergelijke ontwikkelingen in de gelegenheid gesteld te

worden hierover advies uit te brengen. Naast de motivatie waarom de ontwikkeling toch op die plaats moet doorgaan, moet ook blijken dat afdoende maatregelen genomen zijn om de risico's te beperken dan wel de gevolgen van een ongeval zo veel als mogelijk te beperken. Op bouwplanniveau en bij het afgeven van de gebruiksvergunning van de brandweer kunnen hierover nadere eisen worden gesteld.

Toetsing plangebied

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van transportverbindingen en leidingen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

5.7 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar 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 te 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.

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 uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende milieucategorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter.
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter.
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter.
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter.
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

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

Binnen het bedrijventerrein Heilaar worden bedrijven toegestaan van maximaal categorie 3. Dit betekent dat het invloedsgebied van de bedrijven maximaal 100 meter is.

Toetsing plangebied

Aan de westzijde van het perceel liggen bedrijven met een maximale hindercontour van 50 meter. Hoofdzakelijk gaat het hier om het distributiebedrijf gelegen aan de IABC (nrs. 5253 t/m 5256). Het bedrijfsgebouw ligt rug-aan-rug met de gewenste woonpercelen aan de Heilaarstraat. De hindercontour van het bedrijfsgebouw loopt deels tot in het woonperceel. Bij de bouw van de woningen dient rekening te worden gehouden dat geen verblijfsruimten binnen een afstand van 50 meter van de perceelsgrens van de inrichting opgericht mogen worden. Zie hiervoor onderstaande tekening waarin dit nader is toegelicht.



Weergave plangebied met aangeduid de milieuhindercontour van 50 meter vanaf de grens van de meest nabij gelegen inrichting.

Uit de afbeelding en het vigerende bestemmingsplan blijkt overigens dat de inrichting haar maximale bebouwingsmogelijkheden reeds heeft bereikt. Een verdere belasting richting gevoelige objecten (zoals woningen) is derhalve niet meer mogelijk. Daarnaast is de huidige inrichting, het distributiebedrijf, dusdanig opgericht dat de gevel van de distributieloods als geluidwerende voorziening dient vanuit de inrichting zelf.

Conclusie

De aanwezigheid van bedrijven vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling mits de woningen op voldoende afstand van de nabije inrichting worden gepositioneerd.

5.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Conclusie

Op basis hiervan kan aangenomen worden dat met de toevoeging van maximaal twee woningen een niet in betekenende mate toename van de concentratie wordt veroorzaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet benodigd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Het aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding en planregels. De verbeelding geeft de woonbestemming met het bouwvlak weer waarbinnen de woningen kunnen worden opgericht. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn 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

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen de gronden, naast wonen, tevens worden gebruikt voor het daarbij behorend groen, water, parkeren, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Het plan bevat planregels voor de afmetingen van de woningen en voor het verbouwen, uitbreiden en vervangen van de aanwezige woning. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels (art. 3.3).

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna 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 de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning.

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (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, bijvoorbeeld via leges. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Nu het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst dus anderszins is verzekerd hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd is.

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 Zienswijzen

Na een publicatie is het ontwerpwijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. 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 'Heilaar', welk plan onherroepelijk is geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 19 november 2009.

De ontvangen zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien. Vervolgens is beoordeeld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Het college zal het wijzigingsplan dan niet gewijzigd vaststellen.

8.2.2 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.