



Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Baliëndijk-Kleine Geren

OPGESTELD VOOR:
Stichting Alwel

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

9 september 2025

REFERENTIE:
327200906



Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h
Baliëndijk-Kleine Geren

In opdracht van:
Stichting Alwel

Opgesteld door:
Stantec B.V.

Projectnummer:
327200906

Versie	Datum
VG01	9 september 2025

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 22 76 53 920
IBAN NL75BNPA0227653920 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Het omgevingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
2.0 Huidige situatie	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Functionele structuur	6
2.3 Ruimtelijke structuur	7
3.0 Voorgenomen ontwikkeling	9
3.1 Functionele structuur	9
3.2 Ruimtelijke structuur	10
4.0 Beleid en regelgeving	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Regionaal beleid	18
4.4 Beleid waterschap	19
4.5 Gemeentelijk beleid	20
5.0 Fysieke leefomgeving	29
5.1 Erfgoed	29
5.2 Beschermen van de gezondheid	31
5.3 Bodem	32
5.4 Water	33
5.5 Ecologie	36
5.6 Geluid	38
5.7 Kwaliteit van de buitenlucht	41
5.8 Omgevingsveiligheid	43
5.9 Milieubelastende activiteiten	44
5.10 Niet-gesprongen explosieven	47
5.11 Mobiliteit	48
5.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	49
5.13 Trilling	51
5.14 Windhinder	51
5.15 Bezonning	52
5.16 m.e.r.-beoordeling	53
5.17 Overige aspecten	54
6.0 Juridisch kader TAM-omgevingsplan	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Algemene toelichting planregels	55
6.3 Toelichting Activiteiten	56

7.0	Uitvoerbaarheid	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.0	Belangenafweging en conclusie	60
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	60
8.2	Conclusie	60

BIJLAGEN:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan “herontwikkeling Baliënhoeek” d.d. 24-03-2025
Bijlage 2:	Bomen Effect Analyse Baliënhoeek te Breda, Arbor Consultancy BV, d.d. 09-10-2024
Bijlage 3:	Verkeer en parkeren Plan Baliënhoeek te Breda, Stantec B.V., d.d. 02-05-2025
Bijlage 4:	Historisch bodemonderzoek Baliënhoeek te Breda, Stantec B.V., d.d. 22-05-2024
Bijlage 5:	Verkennd bodemonderzoek Baliënhoeek te Breda, Stantec B.V., d.d. 05-11-2024
Bijlage 6:	Weging van het waterbelang Baliënhoeek te Breda, Stantec B.V., d.d. 04-06-2025
Bijlage 7:	Quickscan Flora en Fauna Baliënhoeek, Breda, Ecodat, d.d. 13-01-2025
Bijlage 8:	Stikstof bouwplan Baliënhoeek aan de Baliëndijk te Breda, Stantec B.V., d.d. 05-06-2025
Bijlage 9:	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Baliënhoeek te Breda, Stantec B.V., 02-05-2025
Bijlage 10:	Bezonningsstudie herontwikkeling Baliënhoeek, 30-01-2025
Bijlage 11:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling, 06-05-2025
Bijlage 12:	Verslag participatie september 2025
Bijlage 13:	Reactie vooroverleg Waterschap d.d. 28 mei 2025
Bijlage 14:	Reactie vooroverleg Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant d.d. 25 juni 2025

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In Breda, net als in de rest van Nederland, is er een dringende behoefte aan extra woningen. Het huidige aanbod voldoet niet aan de vraag, en de bestaande woningen zijn vaak niet geschikt voor iedereen. Vooral in de segmenten van sociale huur en middensegment is de vraag naar woningen bijzonder groot. Uit de omgevingsvisie 'Breda, Sterk en Veerkrachtig' blijkt dat de gemeente een deel van deze woningbouwopgave wil aanpakken binnen het stedelijke gebied van Breda. Er liggen kansen om de bestaande woningvoorraad aan te passen, zodat deze beter aansluit op de veranderende woonbehoeften van de bevolking. Zo is de verwachting dat door de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens een grotere behoefte aan levensloopbestendige en meer betaalbare woningen ontstaat. Bij verdichting kan het verduurzamen van de woningvoorraad worden meegenomen.

Aan de Baliëndijk is in de tweede helft van de vorige eeuw een appartementengebouw met 58 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het gebouw is inmiddels verouderd en voldoet niet meer aan de standaarden van deze tijd. Dat is de reden waarom het gebouw wordt gesloopt en ter plaatse een nieuw appartementengebouw wordt gerealiseerd. Met het nieuwe appartementencomplex wordt een toename van maximaal 48 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. In totaal biedt het plan ruimte voor 106 wooneenheden. Om dit mogelijk te maken wordt het bouwvlak gewijzigd en de buitenruimte anders ingericht. Bovendien geldt dat de bouwhoogte wordt verhoogd naar maximaal 11 tot 29 meter, afhankelijk van het deel van het gebouw.

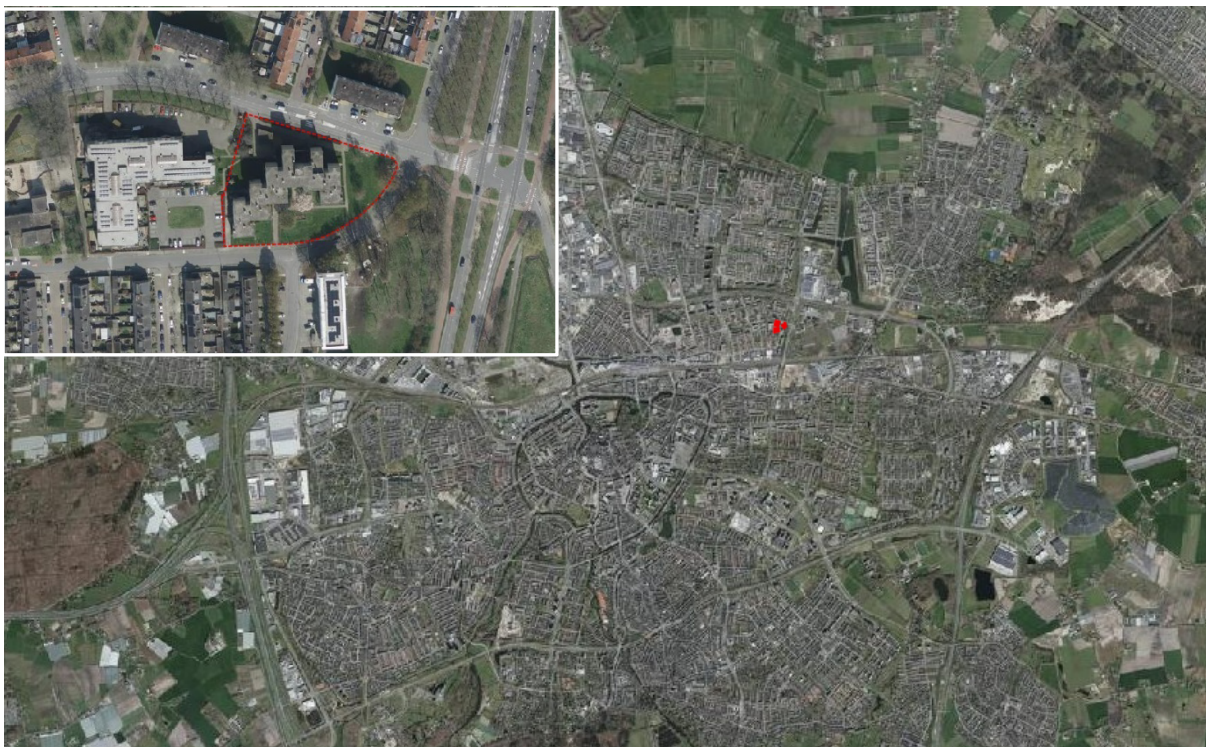
Naast het realiseren van het nieuwe woongebouw biedt de ontwikkeling ook de kans om de openbare ruimte te verbeteren. Rondom het geplande woongebouw is al groen aanwezig, maar dit is weinig kwalitatief. Met de ontwikkeling wordt ook deze groene omgeving opgewaardeerd, waardoor het plan bijdraagt aan verschillende nationale en lokale ambities met betrekking tot klimaatverandering en gezondheid. Daarnaast worden de bestaande parkeerplaatsen ten westen van het gebouw uitgebreid om te voldoen in de parkeerbehoefte.

Het geldende Omgevingsplan staat de wijzigingen niet toe. Om dit mogelijk te maken moet een planologische procedure worden doorlopen. Door middel van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel wordt het Omgevingsplan gewijzigd.

Het bevoegd gezag beoordeelt of de ontwikkeling voldoet aan het geldende beleid, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit ook uitvoerbaar is. Dit is beschreven in voorliggende motivering.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Doornbos-Linie in Breda en heeft een oppervlakte van ongeveer 4.500 m². Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie G, nummers 7759 en 7760, bevinden zich in de huidige situatie een bestaand woongebouw en daarbij behorende (parkeer)voorzieningen. Het perceel wordt begrensd door de Baliëndijk in het noorden, de Kleine Geren in het oosten en zuiden, en een woon- en zorgcentrum in het westen. Het plangebied is op afbeelding hierna in rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 HET OMGEVINGSPLAN

De geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en parapluplannen, zijn per 1 januari 2024 omgevormd tot het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan bestaat uit de regels van de (oude) ruimtelijke plannen (incl. exploitatieplannen), de regels van de bruidsschat (rijksregels over activiteiten) en de regels uit diverse verordeningen.

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Linie-Doornbos'

Op 21 januari 2024 zijn de regels van de bruidsschat van rechtswege deel uit gaan maken van het tijdelijk omgevingsplan. De bruidsschat regels zijn nog niet nader gewijzigd. De voorgenomen activiteit wordt in de volgende hoofdstukken nader getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Na 1 januari 2024 heeft nog geen wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Breda plaatsgevonden. Het Omgevingsplan bestaat vooralsnog alleen uit de bruidsschat die te vinden is in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan en de diverse ruimtelijke plannen die op basis van de Wet ruimtelijke ordening in procedure zijn gebracht, voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Dit TAM-omgevingsplan vervangt de hiervoor geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied. Het gaat om het bestemmingsplan 'Linie – Doornbos', vastgesteld op 29 augustus 2013.

Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied nog twee parapluplannen, te weten het 'Parapluplan Hospita en Parkeren 2022', 'en 'Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels'. In december 2023 zijn verder het parapluplan 'Erfgoed 2023' (gepubliceerd 24 december 2023) en het parapluplan 'Water en Groen' (gepubliceerd 8 december 2023) als ontwerp in procedure gebracht.

Bestemmingsplan Linie-Doornbos

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, en daarbij behorende groen, nutsvoorzieningen, parkeren, speelvoorzieningen en water. Bouwen is alleen toegestaan in het bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 19 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50%. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan.

Voor de zuidelijke strook van het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Bij de bouw of uitbreiding van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld moet archeologisch onderzoek worden verricht.

Aan de noordwestelijke zijde van het plangebied geldt ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad'. Ter plaatse van deze aanduiding mag de hoogte van een bouwwerk niet hoger zijn dan 42 meter boven NAP.

Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels

Met de herziening wordt de vestiging van smart-, grow-, headshops en belwinkels tegengegaan in de gehele gemeente Breda, met uitzondering van de al bestaande locaties. Door middel van een uitsterfconstructie is het ook niet toegestaan om op deze bestaande locaties nieuwe activiteiten te verrichten als deze langer dan een jaar niet hebben plaatsgevonden.

Parapluplan Hospita en Parkeren 2022

Het plan stelt regels op voor het geldende parkeerbeleid in Breda, waarbij het benodigde aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Breda 2021 of diens rechtsoptolger. De parkeergelegenheid moet ook in stand worden gehouden. Naast het parkeren geldt ook dat waar een woning is toegestaan, gebruik mag worden gemaakt van de hospitaregeling.

Parapluplan Erfgoed 2023

Het parapluplan geeft voor de gronden aan hoe er in die gebieden met archeologische waarden om moet worden gegaan. Het plangebied is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Bij gronden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerken groter dan 100 m² en bij gronden met een lage archeologische verwachting is dat bij bouwwerken groter dan 50.000 m². Voor beide geldt aanvullend dat bij werkzaamheden dieper dan 30 centimeter ten opzichte van bestaand maaiveld ook onderzoek is vereist. Op basis van de 'Archeologische Beleidskaart gemeente Breda' geldt voor bijna het hele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde en voor een klein deel aan de zuidzijde van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Parapluplan Water en Groen

Het plan heeft aanvullende regels met betrekking tot klimaatadaptatie. Het plangebied is aangeduid als 'overige zone – stedelijk gebied'. Het oprichten van bouwwerken is alleen toegestaan als wordt voldaan aan de opgave zoals gesteld in de beleidsregel 'Groen en Water 2023'. De hierbij aangelegde watervoorziening moet in stand worden gehouden.

Strijdheden met het geldende Omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op de volgende onderdelen in strijd met de geldende plannen ter plaatse van het plangebied:

- Er wordt gebouwd buiten het bestaande bouwvlak;
- Er geldt een hogere bouwhoogte dan is toegestaan;
- Er geldt een hoger bebouwingspercentage dan is toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende aspecten van de beoogde ontwikkeling.

De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 worden de voorgenomen activiteiten getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

Het juridisch kader wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. Daarna komt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van de voorgenomen activiteiten aan de orde. In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan de resultaten van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aangegeven dat, alles overwegend, de activiteiten niet leiden tot een onevenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

2.0 HUIDIGE SITUATIE

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Waar nu de Baliëndijk ligt lag al sinds in ieder geval de 17^e eeuw een weg. Het was een afgesloten weg voor de grondeigenaren uit de omgeving. Het gebied is ook lang in gebruik geweest als agrarisch gebied. In de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw is de wijk Doornbos-Linie ontstaan als uitbreidingslocatie voor Breda. Er was vanwege de wederopbouw een sterke behoefte aan betaalbare huisvesting, waar ook voldoende ruimte voor groen was.

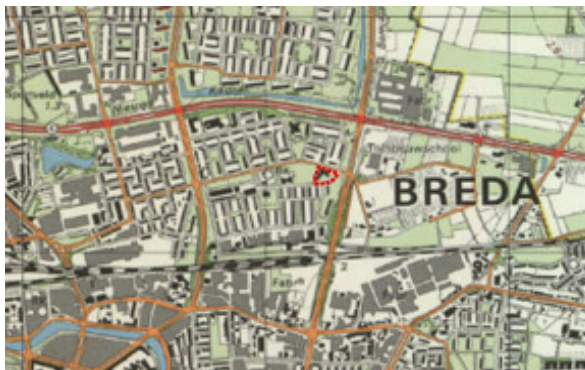
Het oostelijk deel van de wijk, waar het plangebied zich bevindt, bevat de buurt Doornbos, vernoemd naar Huize Doornbosch dat vroeger aan de Vuchtlaan lag. Dat werd al gauw gezien als zelfstandige wijk met haar eigen voorzieningen. De Baliëndijk werd de centrale drager van de buurt en de buurt werd verder verdeeld in drie meer op zichzelf staande woongedeelten met elk hun eigen kenmerken. Duidelijk terug te zien is de vraag naar eengezinswoningen uit de jaren '60.



Omgeving plangebied rond 1940



Omgeving plangebied rond 1970



Omgeving plangebied rond 1990



Omgeving plangebied rond 2020

Figuren 3 t/m 6: omgeving plangebied door de jaren heen

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

De Baliëndijk vormt het hart van de wijk Doornbos en loopt vanaf de Doornboslaan van west naar oost naar de Kapittelweg. Deze twee wegen zijn ook de belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk en komen in het noorden uit op de Nieuwe Kadijk. De Doornboslaan buigt na de spoorlijn Breda – Tilburg af naar het westen richting het centrum van Breda, terwijl de Kapittelweg overgaat in de Beverweg en uitkomt op de Claudius Prinsenlaan, vanwaar de Franklin Rooseveltlaan en uiteindelijk de A27 is te bereiken.

De meeste voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, zorg, supermarkten) zijn dan ook aan deze strip aan de Baliëndijk te vinden. Aan de zuidzijde van de wijk bevindt zich ook een kleinschalig bedrijventerrein.

De vraag naar eengezinswoningen uit de vorige eeuw is ook terug te zien in de opbouw van de wijk, waar veel grondgebonden woningen te vinden zijn van 2 bouwlagen met kap. Her en der bevinden zich wel wat appartementengebouwen van 5 bouwlagen en aan de rand van de wijk komen tot 7 bouwlagen voor. Aangezien deze appartementengebouwen verspreid zijn en dus ook deels aan de randen van de wijk zijn gepositioneerd, kent de wijk een vrij eentonig karakter.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied zelf ligt ingeklemd tussen de Baliëndijk in het noorden en de Kleine Geren in het zuiden en oosten. De Kleine Geren loopt met een bocht om het perceel heen, waardoor het perceel en het bestaande appartementengebouw ook de uitstraling hebben van een blikvanger voor de wijk. Immers vormt het vanaf de Kapittelweg vanuit oostelijke zijde de entree van de wijk.

Tussen het plangebied en het naastgelegen woongebouw aan de westzijde bevindt zich een bestaande parkeervoorziening. Deze wordt door bewoners en bezoekers van beide woongebouwen (allebei eigendom van initiatiefnemer) gebruikt. Ontsluiting van het plangebied vindt dan ook voornamelijk via de zuidwestelijke zijde (en dus de Kleine Geren) plaats, al is er ook een kleinschalige noordelijke ontsluiting aanwezig. Het bestaande gebouw bestaat uit verschillende delen van drie tot zes bouwlagen hoog met een maximum bouwhoogte van 19 meter. Deze verschillende delen lopen trapsgewijs op, waardoor het gebouw één geheel vormt met haar omgeving. Het gebouw zelf bestaat uit bakstenen, maar kent wel veel gesloten gevels en is daardoor met name aan de noordzijde ook van de omgeving afgesloten.

De wijk Doornbos kent centraal in de wijk een groene hoofdstructuur met daarin solitaire gebouwen. Het initiatief betreft één van deze gebouwen, waar in de huidige situatie losse bomen rondom het gebouw staan. Eén van deze bomen, een zuilhaagbeuk, is op de bomenkaart van de gemeente Breda aangeduid als waardevolle boom.



Figuur 7: aanzicht vanuit de Kleine Geren



Figuur 8: aanzicht vanaf de Baliëndijk



Figuur 9: aanzicht vanuit noordzijde Baliëndijk

3.0 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

3.1 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het plan omvat de realisatie van een nieuw appartementencomplex. Op de locatie van het plangebied staat momenteel een bestaand woongebouw, omgeven door groenstroken en losstaande bomen. Dit verouderde gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw, modern woongebouw. Het nieuwe complex biedt ruimte aan maximaal 106 appartementen, waarmee het aantal woningen op hetzelfde perceel met 48 woningen toeneemt. Deze extra woningen vallen in het sociale huursegment, waardoor wordt bijgedragen aan zowel regionale als lokale ambities om meer betaalbare woningen beschikbaar te maken voor de inwoners van Breda. Mocht er in de toekomst elders in de stad ruimte zijn om aldaar sociale huurwoningen te creëren, of de ontwikkeling van de veerkracht en leefbaarheid van deze buurt daar aanleiding toe geeft, is het mogelijk een deel van de appartementen te zijner tijd om te zetten naar middeldure huurwoningen.

In de plint van het gebouw is plaats voor 't Praathuis (maatschappelijke functie). Deze buurtkamer biedt een plek waar bewoners samen kunnen komen voor sociale activiteiten en andere gemeenschapsinitiatieven. Door deze ruimte wordt niet alleen de sociale cohesie binnen het complex versterkt, maar ook een gevoel van gemeenschap en verbondenheid gecreëerd. 't Praathuis moet ook dienen als verbindende schakel in de wijk, aangezien het een voorziening betreft voor de hele buurt en niet alleen bewoners van het woongebouw in het plangebied.

De herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie biedt niet alleen een oplossing voor het woningtekort, maar ook de kans om de buitenruimte robuuster en duurzamer in te richten. Dit betekent dat er aandacht wordt besteed aan het creëren van een aantrekkelijke en functionele leefomgeving met verbeterde parkeervoorzieningen en een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. Er wordt een parkachtige omgeving gecreëerd: groene zones worden uitgebreid en versterkt, losstaande bomen behouden waar mogelijk en er worden nieuwe, duurzame voorzieningen aangelegd om de algehele kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren.

Naast de toevoeging van meer betaalbare woningen, zal deze ontwikkeling bijdragen aan de duurzame stedelijke groei van Breda. De nieuwe woonomgeving wordt ontworpen met het oog op de toekomst, met aandacht voor energie-efficiëntie, klimaatbestendigheid en het bevorderen van een gezonde leefstijl. Er wordt een leefbare en uitnodigende woonomgeving gecreëerd die aansluit bij de wensen en behoeften van de bewoners.

Deze herontwikkeling is een belangrijke stap in de richting van het verwezenlijken van de bredere visie van Breda om een sterke en veerkrachtige stad te zijn. Het draagt bij aan een evenwichtige stedelijke ontwikkeling, waar zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de woningvoorraad wordt verhoogd. Hierdoor wordt niet alleen de druk op de woningmarkt verminderd, maar wordt ook een positieve impuls gegeven aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

De inzet van de gemeente is dat inwoners wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk. In de buurt van familie, vrienden, waar ze hun sociale netwerk hebben en de weg kennen. Hierbij kijkt de gemeente naar de demografische ontwikkelingen en de bestaande woningvoorraad. Hoewel er veel verschillen zijn binnen wijken, ligt in een deel hiervan een grote opgave voor transformatie van de woningvoorraad om deze meer divers en toekomstbestendig te maken. Zodat bewoners niet per se weg hoeven of terug kunnen komen bij levensveranderingen.

De gemeente zet in op de bouw van betaalbare en daarmee kleinere woningen, zodat jongeren, alleenstaanden en starters een betaalbare woonruimte kunnen vinden. Daardoor hoeven zij niet uit te wijken naar andere gemeenten, omdat er dan genoeg betaalbare woningen zijn in Breda. En op meer geschikte woningen voor senioren: nultreden (gelijkvloers), geclusterd of zorggeschikt. Zodat senioren oud kunnen worden als ze ondersteuning nodig hebben. Hiermee zorgt de gemeente gelijk voor dat deze wijk vitaal blijft.

3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is een parkachtige setting, waarin het bestaande groen wordt behouden en waar mogelijk nieuw groen wordt geïntegreerd in de nieuwbouw. Dit ontwerp bevordert een groene en aangename leefomgeving die de kwaliteit van de woonomgeving zal verbeteren. Het nieuwe appartementencomplex zal ruimte bieden voor minimaal 100 en maximaal 106 woningen, wat zorgt voor een toename van maximaal 48 woningen op deze locatie.

Een bijzonder kenmerk van het gebouw is de toevoeging van 't Praathuis, een gemeenschappelijke ruimte die is ontworpen om de sociale interactie tussen bewoners te stimuleren. Het uiteindelijke gebouw zal door middel van een design & build-procedure in de markt worden gezet. Wel staan enkele van de uitgangspunten die daarbij worden meegegeven al vast.

Het gebouw bestaat uit 4 blokken met elk hun eigen bouwhoogtes. Bij de hoek Baliëndijk en de Kleine Geren komt een hoogteaccent van 9 bouwlagen (maximaal 29 meter hoog) en langs de Kleine Geren een hoogteaccent van 6 bouwlagen (maximaal 20 meter hoog). Deze twee accenten worden met elkaar verbonden door twee blokken van 3 en 4 bouwlagen van maximaal 11 of 14 meter hoog. Deze elementen fungeren als een overgang tussen de hoogteaccenten en de laagbouw in de omliggende wijk. Door verspringende bouwhoogtes toe te passen vermindert de massaliteit van het gebouw. De begane grond biedt ruimte voor een visueel verhoogde plint, waarin ook ruimte is voor 't Praathuis.

Hoe het gebouw zelf er vanuit de buitenkant uit komt te zien, staat nog niet vast. Er wordt wel aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en omgeving. Voor het uiteindelijke ontwerp wordt de ontwerper uitgedaagd om innovatie duurzame materialen toe te passen.

De lagere gebouwdelen (van 3 en 4 bouwlagen) worden mogelijk voorzien van groene daken, die mogelijk ook door de bewoners gebruikt kunnen worden als ontmoetingsplek. Het heeft dus niet alleen een esthetische functie, maar ook een sociale functie. De daken op de hoogteaccenten kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen en andere voorzieningen die de duurzaamheid van de ontwikkeling vergroten.

Onderliggende voorzieningen, zoals bergingen en fietsvoorzieningen, worden in het gebouw zelf verwerkt om deze aan het zicht te onttrekken. Bij voorkeur zijn balkons inpandig, maar om het ritme te doorbreken zijn uitstekende balkons van maximaal 1 meter ook mogelijk. De bestaande nutsvoorziening in het plangebied wordt op een aantrekkelijke manier verborgen in het landschap.

De buitenruimte om het gebouw heen wordt ingericht als groene, parkachtige ruimte, die dient als levendige, uitnodigende ontmoetingsplaats met schaduwrijke zitplekken te midden van kleurrijke bloemenperken en wandelpaden. Tussen de bouwdelen is ook plaats voor een binnentuin. Via 't Praathuis, dat in feite ook op bepaalde tijden voor de buurt toegankelijk is, is de binnentuin toegankelijk. Verder is de binnentuin niet openbaar toegankelijk. De binnentuin wordt volledig omsloten door de bebouwing en is in de toekomst slechts met de sleutel van bewoners te betreden.

Indien voor de waterberging gebruik wordt gemaakt van wadi's, dan worden deze strategisch geplaatst waardoor ze zowel fijn zijn voor het uitzicht en ook als wateropvang functioneren. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt in 2025 een grondwateronderzoek uitgevoerd om de gemiddelde grondwaterstand te bepalen. Voor het voorliggende TAM-omgevingsplan is dit onderzoek nog niet benodigd.

De groene structuren om het gebouw heen zijn niet toegankelijk voor auto's. De, direct naast het gebouw staande, zuilhaagbeuk is niet inpasbaar. Er is een bomeneffectanalyse (BEA) voor de boom uitgevoerd, waarbij alternatieven voor de kap van de boom zijn onderzocht. De analyse is als bijlage bij deze motivering opgenomen. In de BEA is de beschermde boom als boom 26 opgenomen.

Uitgangspunt is dat in eerste instantie wordt gekeken of een boom te behouden is. Dat is in het geval van deze boom niet zo, omdat de kroon overlapt met de nieuwe bebouwing. De verwachting is dat de boom nog minstens 15 jaar goed blijft. Uit de BEA blijkt dat de boom potentie heeft om te worden verplaatst. De initiatiefnemer heeft dan ook de intentie om de boom te verplanten. Voorafgaand aan het verplanten wordt aangeraden een verplantbaarheidsonderzoek uit te voeren. Daarin kan worden bepaald hoe de boom het beste verplant kan worden en welke maatregelen eventueel genomen moeten worden.

Uit het uitgevoerde verplantbaarheidsonderzoek blijkt dat de boom met risico te verplaatsen is. Aan de noordzijde van het plangebied worden in ieder geval verschillende bomen van de 1^e en 2^e orde toegevoegd. De verdere uitwerking over de uitvoering van het verplanten van de boom en het toevoegen van nieuwe bomen wordt opgenomen in het toekomstig landschapsontwerp. Dit ontwerp zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden ingediend.

De combinatie van de groene buitenruimte en het eventueel toepassen van groene daken biedt ruimte voor het verbeteren van de biodiversiteit in het gebied, maar gaan ook hittestress tegen en zorgen er daarmee voor dat het plan bijdraagt aan klimaatadaptatie en klaar is voor de toekomst. Tezamen verbetert dit, samen met de verschillende sociale functies, ook voor een verbeterde (sociale) gezondheid van zowel de bewoners als het gebouw als omwonenden, die van de voorzieningen gebruik kunnen maken.

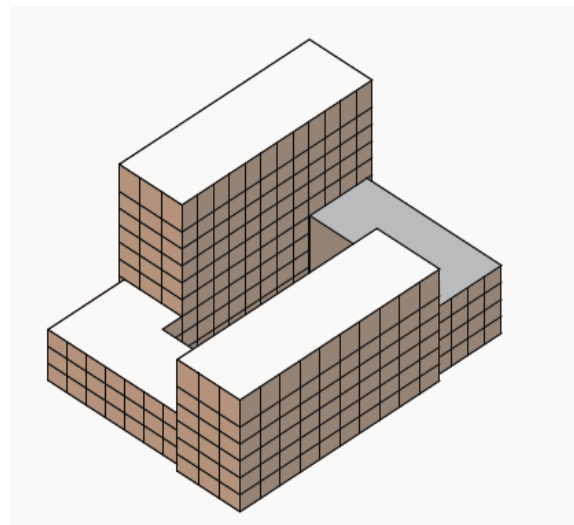
Het parkeren voor de bestaande 58 appartementen gebeurt ter hoogte van het naastgelegen complex Baliënwijde. Aan de parkeerbehoefte van deze appartementen verandert niets door de herontwikkeling. De parkeerbehoefte verandert wel door de komst van de maximaal 48 extra appartementen en hiervoor dient het aantal parkeerplaatsen dus te worden uitgebreid. Om aan de toegenomen vraag te voldoen worden 38 extra parkeerplaatsen aangelegd, verdeeld over twee al aanwezige parkeerterreinen. Ook wordt er aan de Baliëndijk een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd voor het noordelijke parkeerterrein. Bij de herinrichting van het parkeerterrein is rekening gehouden met de toegankelijkheid van de bestaande deuren van het zuidelijk gelegen wooncomplex. Bovenstaande is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan met aandacht voor esthetiek, functionaliteit en duurzaamheid. Het beeldkwaliteitsplan is geborgd in de planregels en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna een samenvatting:

- **Kleur- en Materiaalgebruik:** De gevels zijn ontworpen met metselwerk in aardse en natuurlijke tinten die passen bij de omgeving. Het ontwerp is monolithisch, met subtiële metselwerkdetails om de gevel te verfraaien

- **Ritme & Plasticiteit:** Het gebouw heeft een strak ritme dat overeenkomt met andere gebouwen in de wijk. Voor een zachtere uitstraling worden de plint verfraaid en het ritme subtiel doorbroken. Een kroon kan worden toegevoegd om het gebouw te onderscheiden.
- **Overgang Publiek – Privé:** Het praathuis fungeert als verbindend element tussen de noord- en zuidzijde van de wijk en als centrale ontmoetingsplek. Transparantie en zichtbaarheid in de gevel van het praathuis zijn essentieel voor een uitnodigende uitstraling.
- **Buitenruimtes:** Het ontwerp omvat volledig inpandige balkons om de hoofdvorm van het gebouw te behouden en de privacy van bewoners te waarborgen. Rank gedetailleerde balkons kunnen worden overwogen om het ritme subtiel te doorbreken.
- **Vijfde Gevel – Dak:** De lagere gebouwdelen krijgen een groen dak, dat kan worden geactiveerd met pergola's. Deze daken bieden praktische en esthetische voordelen en bevorderen duurzaamheid en biodiversiteit. Zonnepanelen kunnen op de hoogste daken worden geplaatst.
- **Bergingen en Techniek:** Het vermijden van gesloten bergingblokken op maaiveldniveau is essentieel voor een levendige en functionele omgeving. Bergingen en fietsvoorzieningen worden geïntegreerd in het gebouw zelf.
- **Landschap:** Het landschap wordt ontworpen door een landschapsarchitect met ruimte voor collectieve ontmoetingsplekken en strategisch geplaatste wadi's voor wateropvang. Het gebied wordt autovrij gehouden, met parkeeroplossingen geïntegreerd met het naburige complex.
- **Duurzaamheid:** Het gebouw wordt optimaal geïntegreerd in de omgeving met een focus op duurzaamheid, waterberging en groen. Wadi's en daktuinen spelen een belangrijke rol in het vertraagd afvoeren van regenwater. Zonnepanelen op de hogere daken zijn een optie.



Figuur 10: Bovenaanzicht nieuwbouw, inclusief parkeerinrichting



Figuur 11: Voorbeeld hoogteaccenten gebouwindeling

4.0 BELEID EN REGELGEVING

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Toetsingskader

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan haar prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Prioriteit 1
Ruimte voor
klimaatadaptatie en
energietransitie



Prioriteit 2
Duurzaam economisch
groeipotentieel



Prioriteit 3
Sterke en gezonde
steden en regio's



Prioriteit 4
Toekomstbestendige
ontwikkeling van het
landelijk gebied

In de NOVI worden de nationale belangen duidelijk benoemd, worden nationale keuzes gemaakt, wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen én wordt gebiedsgericht gewerkt. Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing

De voorgenomen activiteit is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2 Nationaal Milieuprogramma

Toetsingskader

In het Nationaal Milieuprogramma beschrijft het Kabinet hoe zij een gezonde, schone, veilige leefomgeving wil bereiken. Dat gebeurt in samenhang met andere grote opgaven, zoals klimaatverandering, natuurherstel en woningbouw. Het doel van het NMP is 'een gezonde, schone en veilige leefomgeving in 2050, waarbij milieurisico's verwaarloosbaar zijn'. Het Nationaal Milieuprogramma (NMP) is aangekondigd in de Nationale Omgevingsvisie en is een uitwerking van de visie die is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidskader. De Rijksoverheid wil milieuproblemen niet doorschuiven naar toekomstige generaties of verplaatsen naar andere regio's. Daarom wil zij milieuproblemen voorkómen in plaats van genezen. De doelen van de Rijksoverheid zijn:

- Meer aandacht voor het voorkómen van milieuverliezen, door vervuiling, uitputting of anderszins;
- Beheersing van de risico's op afwenteling;
- Voortdurende verbetering van de milieukwaliteit bij bestaande milieuvraagstukken;
- Verbinding en samenwerking, zowel internationaal als in Nederland zelf, met andere overheden, bedrijfsleven, NGO's, wetenschap, burgers en in het bijzonder jongeren.
- Beoordeling en conclusie

Toetsing

De bouwstenen in dit milieubeleidskader behoeven uitwerking en concrete toepassing. Dit kader is daarmee niet het laatste woord, maar eerder het begin van een proces waarin met elkaar de schouders wordt gezet onder de schone taak om een veilige, schone en gezonde leefomgeving te borgen. Voorliggende ontwikkeling is niet strijdig met de bouwstenen in het Nationaal Milieuprogramma.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Toetsingskader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet. Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring.

Laddertoets

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied dat er binnen het stedelijk gebied geen ruimte is om in de behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g geeft geen ondergrens aan voor het bepalen of een plan voldoende substantieel is, maar op basis van jurisprudentie van de Raad van State ligt dit aantal op 12. Bij het ingaan van de Wet versterking regie volkshuisvesting zal dit aantal worden verhoogd naar 50 woningen.

Met het plan worden maximaal 48 woningen toegevoegd ten opzichte van een bestaande voorraad van 58 woningen. De huidige ondergrens van 12 woningen wordt dus overschreden.

In voorliggende situatie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die plaatsvindt in het bestaande stedelijk gebied. Er dient te worden aangetoond dat sprake is van de behoefte aan de nieuwe ontwikkelingen. Er is sprake van de vervanging van 58 sociale huurwoningen en een uitbreiding van maximaal 48 woningen. Dit sluit aan bij de woningbehoefte van de gemeente Breda en de stedelijke uitbreidingsopgave van Breda. Met de ontwikkeling is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door in bestaand stedelijk gebouwd verouderde woonruimten te slopen en deze te vervangen door nieuwe.

In Breda is, net als in de rest van Nederland, sprake van een groot tekort aan (betaalbare) woningen. Op basis van de provinciale prognoses en regionale afspraken (zie ook 4.3) geldt dat tot de periode 2030 een grote woningbouwopgave ligt voor de gemeente Breda. Om aan deze opgave te voldoen is in de Woon- en bouwagenda 2023-2026 aangegeven dat er in Breda in deze bestuursperiode ongeveer 6.000 woningen en 750 tijdelijke woningen moeten bijkomen. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw 30% sociale huur betreft, dus in dit geval 1.800 woningen. Hier kan zowel naar boven als naar beneden vanaf worden geweken als de demografische opbouw anders is. Alle woningen uit onderliggende ontwikkeling vallen in het sociale huursegment en dragen dus bij aan het oplossen van dit woningtekort.

4.1.4 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen het beleid van het Rijk.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant.

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Wel kan op hoofdlijnen worden opgemerkt dat met onderhavig plan tegemoetgekomen wordt aan de ambities om efficiënter gebruik te maken van de beschikbare ruimte en verbetering van de (omgevings)kwaliteit.

Herbestemmen is volgens de omgevingsvisie dan ook het nieuwe bouwen. Hier liggen kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en het creëren van ruimte voor economische ontwikkelingen en woningbouw. Bij sloop en/of herstructurering ontstaan kansen om invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, voornamelijk in de vorm van opwekking door zon en (her)gebruik van warmte. Daarnaast bieden dergelijke ontwikkelingen kansen voor klimaatbestendige verstedelijking door meer ruimte te maken voor groen en water, ter vermindering van wateroverlast en hittestress en biedt dit tegelijkertijd mogelijkheden om steden gezonder en leefbaarder te maken. Daarnaast zet de provincie in op nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen, wat bijdraagt aan (vernieuwing van) economische activiteiten en de beperking van automobiliteit.

Met de ontwikkeling is weliswaar geen sprake van een herbestemming, maar wordt bestaande ruimte wel beter benut (meer woningen op dezelfde locatie) en is er ook de mogelijkheid om de locatie een kwalitatieve impuls te geven in het kader van groen en water.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De geldende provinciale verordeningen zijn per 1 januari 2024 omgevormd tot een Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Noord-Brabant betreft de versie december 2023, zoals deze is gepubliceerd op basis van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) via de IMRO-standaarden en in het Provinciaal Blad van Noord-Brabant.

Toetsingskader

De TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een technische verwerking van de actuele werkingsgebieden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) met het oog op een goede raadpleegbaarheid in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De wijzigingen die verder ten opzichte van de IOV zijn doorgevoerd, zijn in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied heeft in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant verschillende aanduidingen;

Kaart 1: rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

- Geen attentiezone waterhuishouding

Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

- Stedelijk gebied

Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

- Norm wateroverlast stedelijk gebied

Hierna worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten per kaart met de bijbehorende normen/aanduidingen genoemd:

Kaart 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

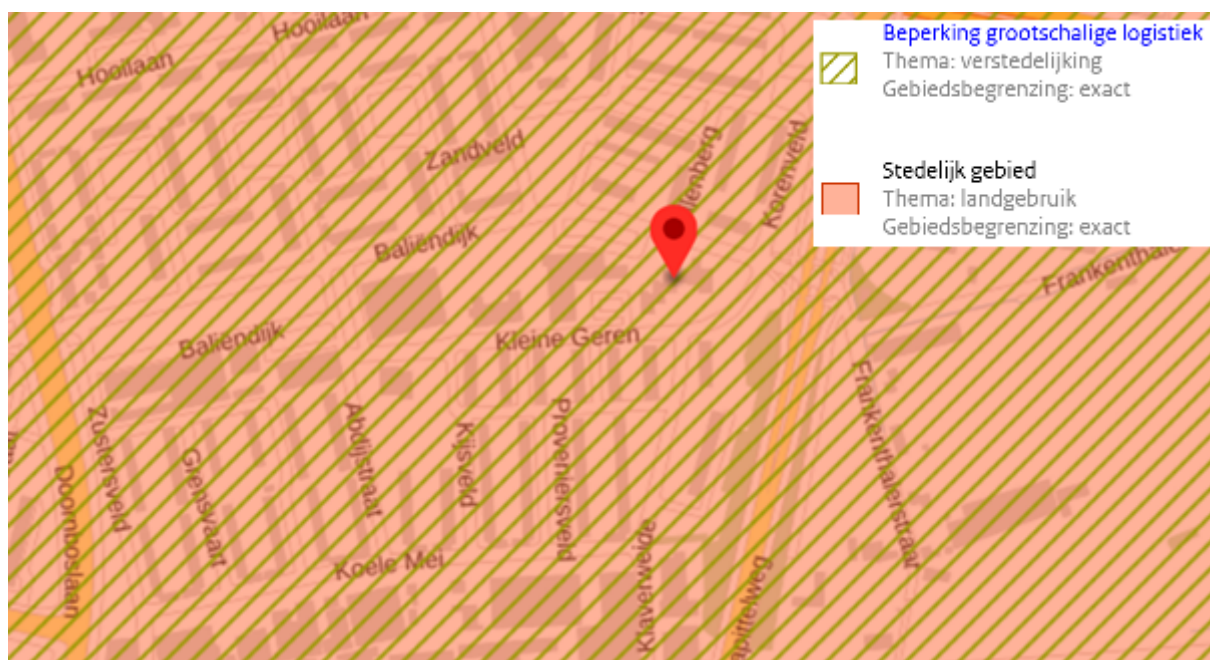
Hier worden voornamelijk instructieregels gegeven met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Aangezien dat met onderliggende ontwikkeling niet wordt gerealiseerd, is dit verder niet relevant.

Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Artikel 5.55 van de TAM-omgevingsverordening stelt dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk is als deze past binnen regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Onder het laatste wordt verstaan dat:

- een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ; toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Door een bestaand appartementengebouw dat aan het einde van zijn levensduur is binnen stedelijk gebied te vervangen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het realiseren van gasloze woningen draagt het plan ook bij aan het gebruik van duurzame energie. Het plan maakt ook een verbetering van de waterberging en de groene invulling van het gebied mogelijk, wat ook zorgt voor een gezonde leefomgeving.



Figuur 12: basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

In artikel 2.2 wordt gesteld in hoeverre de regionale wateren moeten zijn ingericht met het oog op wateroverlast door overstromingen. Voor de omgeving van het plangebied geldt dat de wateren zo moeten worden ingericht dat deze een overstroming met een kans van 1/100 per jaar kunnen herbergen. In paragraaf 5.4 wordt verder ingegaan op de waterberging binnen het plan.

4.2.3 Conclusie

De voorgenenen activiteit past binnen het beleid van de Provincie.

4.3 REGIONAAL BELEID

4.3.1 SRBT-woondeal 2022-2030

Toetsingskader

In 2023 is in de regio de SRBT-woondeal 2022-2030 vastgesteld. Hierin is opgenomen hoeveel woningen er in de periode tot 2030 bij moeten komen in de regio. Voor de hele regio zijn dit er 39.210, waarvan 17.090 in de subregio Breda. Voor de periode 2022-2026 is er een netto minimale opgave van 5.251 woningen voor de gemeente Breda. In de Woondeal worden ook enkele aandachtsgroepen genoemd, zoals ouderen, dak- en thuislozen, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Net als in de provinciale afspraken stelt ook de Woondeal dat transformatie van bestaande locaties de voorkeur heeft boven uitbreiding in nieuwe locaties.

Beoordeling

Het initiatief maakt maximaal 48 nieuwe sociale huurwoningen, naast het vervangen van 58 bestaande sociale huurwoningen, mogelijk. Binnen het programma van de vervangingsopgave is gezocht naar optimalisatie. De 58 vervangende woningen worden toegewezen aan woningzoekenden die zijn aangewezen uit de sociale huursector en deel uitmaken van de primaire doelgroep (tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens). De overige woningen worden toegewezen aan de secundaire doelgroep (tussen de tweede aftoppingsgrens¹ en liberalisatiegrens²). Van de verhouding primair en secundair kan ter bevordering van differentiatie in het gebouw worden afgeweken. De woningen van voorliggend initiatief kunnen, indien nodig, worden omgezet naar middeldure huurwoningen. Door de ontwikkeling op een herontwikkelingslocatie uit te voeren, waarbij een verouderd appartementengebouw wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwe, duurzame woningen, draagt het plan bij aan de transformatie zoals bedoeld in de Woondeal. De ontwikkeling draagt ook bij aan de ambitie van de regio om een forse bijdrage te leveren aan het snel vergroten van het betaalbaar woningaanbod.

Conclusie

De voorgenenen activiteit past binnen het beleid van de regio.

¹ De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Als de huurprijs boven deze grens uitkomt, wordt de huurtoeslag beperkt.

² De liberalisatiegrens bepaalt of een huurwoning in Nederland valt onder de sociale huursector of de vrije sector. De grens wordt ieder jaar aangepast.

4.4 BELEID WATERSCHAP

4.4.1 Waterschapsverordening

De Keur is per 1 januari 2024 vervangen door een waterschapsverordening. Een waterschapsverordening heeft een andere opzet dan de Keur. De keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. De waterschapsverordening is volledig digitaal en regels zijn nu specifiek gekoppeld aan gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Bij de waterschapsverordening hoort een kaart waarop je kunt zien waar, welke regels gelden.

Het plangebied ligt in het werkingsgebied van het Waterschap Brabantse Delta.

4.4.2 Waterbeheerprogramma

Het waterschap stelt een waterbeheerprogramma vast voor de watersystemen die het beheert. Het waterschap moet bij het vaststellen hiervan rekening houden met het regionaal waterprogramma.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Breda. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Waterschapsverordening, legger en verordeningen. De Waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun Waterschapsverordening geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Waterschapsverordening heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Waterschapsverordening zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- > 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap, zoals verder uitgewerkt in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke motivering.

4.5 GEMEENTELIJK BELEID

4.5.1 Omgevingsvisie Breda 2040

Toetsingskader

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040.

Breda is een aantrekkelijke plek om te wonen vanwege de centrale ligging tussen de Randstad en België. Er is sprake van een forse druk op de woningmarkt, waardoor de behoefte bestaat om het woonaanbod te vergroten. De gemeente wil een passend en duurzaam (t)huis voor elke bewoner. Deze woningen moeten bovendien betaalbaar zijn.

Beoordeling en conclusie

De gemeente zet in op de bouw van meer dan 25.000 woningen binnen de bebouwde kom. Er is sprake van een bevolkingstoename. Met name het aandeel ouderen en een- en twee persoonshuishoudens neemt toe. Als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte van bewoners, onder andere in een toenemende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en geschikte woningen voor ouderen. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die aansluit bij de woningbehoefte van de bewoners. Met aandacht voor een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen en geschikt wonen voor iedereen, kiest Breda voor de differentiatie in woonmilieus.

Bij nieuwe woningen gaat het om een goede verdeling tussen koop- en huurwoningen en de betaalbaarheid hiervan. Daarnaast moeten nieuwe woningen energiezuinig zijn en gebruik maken van groene energie. In de Woonvisie Breda (zie paragraaf 4.5.3) wordt nader op de relatie van de plannen met het woningbouwprogramma ingegaan. Om te voldoen aan de verwachte woningwens is er een structurele verhoging van 1.500 woningen per jaar nodig om het woonaanbod te vergroten.

Het plangebied bevindt zich binnen het bestaande stedelijk gebied van de gemeente Breda. Het initiatief sluit ruimtelijk en functioneel aan op de huidige woonstructuur. Daarmee wordt invulling gegeven aan een duurzame herontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Aangezien er sprake is van sociale huurwoningen wordt bovendien het aanbod aan betaalbare woningen verhoogd.

4.5.2 Hoogbouwvisie Breda

Toetsingskader

De hoogbouwvisie biedt een kader in de wijze waarop hoogbouw moet voldoen zonder daar direct een uitwerking aan te geven. Onderdeel van de afweging voor de fysieke leefomgeving over de wenselijkheid en inpasbaarheid van hoogbouw is:

- een kader (bijvoorbeeld gebiedsperspectieven en stedenbouwkundige plannen) waarin gebiedsgericht, integraal afwegingen worden gemaakt over de inpassing van hoogbouw;
- het opstellen van een Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO) op locatie niveau.

Hoogbouw biedt nieuwe mogelijkheden op het gebied van wonen, werken en recreatie, afzonderlijk en in combinatie met elkaar. De combinatie van de dichtheid van bebouwing, de menging van functies en hoogbouw zijn de basis ingrediënten voor hoog stedelijkheid. Dit speelt een belangrijke rol in het realiseren van intensief ruimtegebruik en het creëren van stedelijke allure. Hoogbouw levert onder meer een bijdrage aan het versterken van Breda als internationaal knooppunt, het realiseren van nieuwe woon- en werkmilieus en het vergroten van de regionale verscheidenheid aan vestigingsmilieus. Hoogbouw kan worden ingezet als landmark, als entree van de stad, op een snijpunt van belangrijke wegen, het accentueren van belangrijke plekken of assen en/of ter adressering van een specifiek gebied zoals bijvoorbeeld een wijkcentrum of stadspark.

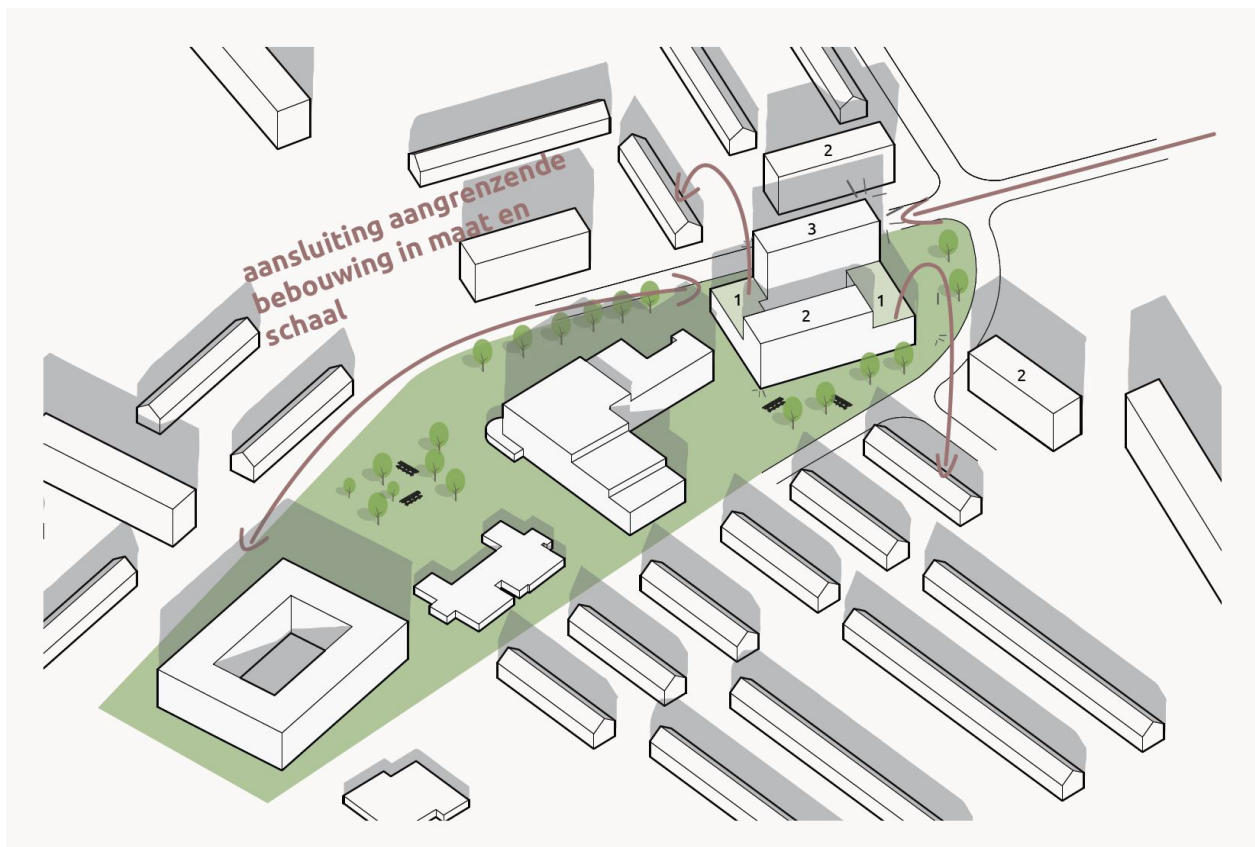
Beoordeling

Voor de herontwikkeling van het appartementencomplex aan de Baliëndijk (appartementencomplex Alwel) is in april 2024 een ontwikkelvisie opgesteld. Het huidige complex bestaande uit 58 woningen wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw gebouw waar de 58 woningen herbouwd worden en maximaal 48 woningen aan worden toegevoegd.

In de stedenbouwkundige hoofdopzet van de wijk 'Doornbos-Linie' betreft de voorliggende locatie een zeer prominente plek. Het gebouw ligt aan de oostelijke entree van de wijk en het gebouw is het eerste gebouw van een reeks voorzieningen in of aan deze groene hoofdstructuur van de wijk. Deze voorzieningen bestaan onder andere uit een apotheek, huisartsenpraktijk, basisschool, peuteropvang en een wijkcentrum. Ruimtelijk is het gewenst om het gebouw op deze plek beter af te stemmen op de hiërarchie van het bebouwingsbeeld en het pand alzijdig te oriënteren.

Hoogbouw Effect Onderzoek

In de omgeving van voorliggende ontwikkeling is laagbouw gelegen in de vorm van repeterende stroken van eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Als onderdeel van de repeterende stroken zijn er ook diverse portiekflats met een hoogte van 5 bouwlagen aanwezig. In de hoofdgroenstructuur staan gebouwen met een afwisselende bouwhoogte van 1 tot 6 bouwlagen (ongeveer 17 meter hoog). Aan de rand van de wijk staat een enkele galerijflat met een hoogte van 7 bouwlagen (ongeveer 21 meter hoog). De ontwikkelvisie is opgesteld in referentie naar de omliggende bouwhoogten in de directe omgeving.



Figuur 13: impressie van hoogte in relatie tot omgeving

De bouwhoogtes van het beoogde bouwwerk refereren naar de bouwhoogtes van de direct omgeving. De lagere delen van het pand (1) bestaan uit maximaal 4 bouwlagen. Deze hoogte sluit aan bij de hoogte van de eengezinswoningen in de directe omgeving. Het zuidelijke hoogteaccent (aangeduid met nummer 2) sluit qua hoogte aan bij de diverse portiekflats in de directe omgeving. Het noordelijke hoogteaccent (3) onderscheidt zich van de hoogten in de directe omgeving. Hierdoor markeert het bouwplan de plaats en positie van de entree van de wijk 'Doornbos-Linie'. Het vormt in massa en omliggend groen een introductie van de hoofdgroenstructuur (tussen Kleine Geren en Baliëndijk) waarin/aan eveneens andere maatschappelijke- en commerciële functies gelegen zijn. Deze stedenbouwkundige volumes kenmerken zich door de alzijdige opzet in een vrijstaande en zelfstandige bebouwingsopzet.

Ter aanvulling op de maatschappelijke en commerciële functies in de hoofdgroenstructuur zal in het bouwplan een buurtkamer of een vergelijkbare maatschappelijke functie worden gerealiseerd. Het voorliggende bouwplan sluit aan bij de bestaande opzet van de wijk en versterkt deze door het toevoegen van een herkenbaar hoogteaccent en geschikt programma.

In het kader van hoogbouw moet ook worden beoordeeld of wind- en schaduwhinder een risico vormen. Daar wordt in de paragrafen 5.14 en 5.15 op ingegaan. Vanwege de afstand tot omliggende bebouwing en de geringe hoogteverschillen wordt geen negatief effect van windhinder verwacht. Uit de zonnestudie blijkt dat er altijd sprake is van tenminste 2 bezonningsuren per dag voor de omliggende gebouwen.

Conclusie

Om de bovenstaande redenering past het bouwplan binnen de hoogbouwvisie Breda en wordt de beoogde ontwikkeling als stedenbouwkundig inpasbaar beoordeeld.

4.5.3 Thuis in Breda. Woonvisie 2024-2040

Toetsingskader

De Woonvisie 2024-2040 speelt in op de laatste trends en ontwikkelingen voor wat betreft wonen. De visie geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. Enkele thema's staan daarbij centraal: een betaalbare woning, een thuis dat bij je past, wonen met zorg, kansengelijkheid en gezond & duurzaam. In de Woonvisie wordt ook genoemd dat de bestaande woningvoorraad beter moet worden benut en toekomstbestendiger moet worden gemaakt.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling maakt de realisatie van maximaal 48 extra sociale huurwoningen mogelijk. Er is een behoefte aan betaalbare en sociale huurwoningen, en de ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de fysieke leefomgeving. Daarnaast past de ontwikkeling bij het functionele karakter van het gebied als woonwijk. De ontwikkeling geeft een kwalitatieve impuls aan de fysieke leefomgeving en krijgt een aantrekkelijke uitstraling die past bij de omgeving. Op basis van de planregels is het mogelijk om (een deel van) de sociale huurwoningen te wijzigen naar middeldure huurwoningen. Hiermee blijft het volledige programma in het betaalbare segment, passend binnen de Woonvisie. Met deze maatwerk aanpak blijft de wijk vitaal. Ook de gemeenschappelijke ruimte ('t Praathuis) draagt hieraan bij. Door het toevoegen van sociale huurwoningen en middenhuur woningen kunnen mensen wooncarrière maken in hun wijk. Zo wordt ook de soms eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, naar woningtype, doorbroken.

Met de realisatie van betaalbare woningen wordt bijgedragen aan de behoefte van betaalbare woningen in Breda.

4.5.4 Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023

Toetsingskader

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda is op 20 april 2023 door de gemeente Breda vastgesteld. Hierin is opgenomen voor welke doelgroep sociale huurwoningen zijn bestemd. Het betreft in dit geval de huishoudens die onder de door het Rijk vastgestelde inkomensgrens blijven.

Daarbij is ook opgenomen dat sociale huurwoningen na eerste ingebruikname voor een termijn van tenminste 30 jaar beschikbaar dient te blijven voor deze doelgroep.

Beoordeling en conclusie

Met het plan worden sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Daarnaast kan in de toekomst (een deel van) het aanbod worden gewijzigd naar middeldure huurwoningen, afhankelijk van de ontwikkeling van de veerkracht en leefbaarheid van de buurt.

4.5.5 Gebiedsprofielen wonen en perspectief wonen

Toetsingskader

Op 24 september 2019 zijn door het college het Perspectief wonen de bijbehorende Gebiedsprofielen vastgesteld. Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste inrichting aan van het wonen in de verschillende gebieden in Breda. Op basis van een analyse van gegevens wordt gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden (Gebiedsprofielen) kunnen bijdragen aan het realiseren van al vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen voor wonen.

Beoordeling en conclusie

Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Door nieuwbouw te realiseren krijgen bewoners van een sociale huurwoning in deze wijk een kwalitatief beter en duurzamere woning. Hierdoor worden de woonlasten lager, doordat de woningen bijvoorbeeld op het gebied van energie efficiënter zijn. In, op en rondom het nieuwe gebouw komen diverse ruimtes, die geschikt zijn om elkaar op een ongedwongen manier te ontmoeten. Het behoud van de gemeenschappelijke/ maatschappelijke voorziening ('t Praathuis) is een belangrijke pijler in het nieuwe concept om ontmoeting te stimuleren. Het draagt dan ook bij aan een verbetering van de woningvoorraad en voorzieningen, en daarbij aan collectief wonen. Dit is één van de ambities uit de Woonvisie.

De wijk Doornbos-Linie kent al veel sociale huurwoningen en omdat er voor deze ontwikkeling wordt afgeweken van de 30-40-30 norm worden er wel enkele aanvullende eisen aan het programma gesteld:

- De vervangingsopgave (de 58 appartementen die gesloopt worden en terug worden gebouwd) aan de primaire doelgroep wordt toegewezen; tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens (betaalbaar).
- De overige woningen (de minimaal 34 appartementen extra) aan de secundaire doelgroep worden toegewezen; (tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens).
- Alwel borgt dat zij als partner binnen Verbeter Breda en alliantiepartner zich in de toekomst onverminderd blijft inzetten op leefbaarheid en het voorkomen van overlast in deze buurt. Daarover volgt een sociaal beheerplan; dit is in de anterieure overeenkomst (AOK) opgenomen.

4.5.6 Bredase Woon- en Bouwagenda 2023-2026

Toetsingskader

Doel is van de Bredase Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen in Breda. De kwaliteit van het leven staat voorop in de gemeente en een betaalbare woningen is daarbij een basisbehoefte. Daarvoor zijn enkele actiepunten opgesteld, waarvan de volgende van invloed zijn op onderliggende ontwikkeling:

- Intensieve samenwerking met partners
- Realisatie van woningen in de harde plancapaciteit
- Een woonprogramma van 30/40/30 is het uitgangspunt bij nieuwe projecten

Beoordeling en conclusie

Het plan is een samenwerking tussen de gemeente en wooncorporatie Alwel, dat het bestaande gebouw aan de Baliëndijk al in bezit en beheer heeft. Het appartementengebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de normen van deze tijd. Het gebouw wordt daarom gesloopt en herbouwd. Bij de herbouw worden extra woningen mogelijk gerealiseerd.

Er is maatwerk mogelijk om af te wijken van de 30/40/30-norm en conform afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt dit dan ook gedaan. Met onderliggend plan wordt 100% van de te realiseren woningen ontwikkeld voor het sociale huursegment. Hiermee sluit het woonprogramma aan bij de al bestaande, te slopen voorraad. Wel is de afspraak gemaakt tussen gemeente en de ontwikkelaar, dat maximaal 48 woningen (de toevoeging aan de bestaande voorraad) op termijn kunnen worden omgezet naar middeldure huurwoningen als daar, door een veranderde behoefte, noodzaak toe is.

4.5.7 Parkeerbeleid

Toetsingskader

Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad van gemeente Breda de Nota Parkeernormen Breda vastgesteld. In de Nota Parkeernormen heeft de gemeente kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen voor auto- en fietsparkeren. Deze eisen gelden voor zowel nieuwbouw-, uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Met parkeernormen wordt in nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen gewaarborgd dat in voldoende mate parkeerruimte voor auto en fiets beschikbaar is.

In haar visie op auto- en fietsparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente Breda onderscheid tussen drie kerndoelstellingen:

- Parkeernormen die aansluiten bij de Bredase werkelijkheid ten aanzien van autobezit en autogebruik;
- Een flexibel toepassingskader;
- Het structureren van de dialoog tussen de gemeente en initiatiefnemers.

In paragraaf 5.11 wordt dit nader gemotiveerd.

4.5.8 Beleidsregels Groen en Water 2023

Toetsingskader

In 2023 heeft de gemeente Breda de Beleidsregel Groen en Water 2023 vastgesteld. Hierin zijn verschillende regels uit beleid samengevoegd, namelijk het Groenkompas, de Landschapsinvesteringsregeling, het Stedelijk Waterplan en de Ruimtelijke Adaptatie, en het Waterkompas 2017. Het hemelwaterbeleid van de gemeente Breda is gericht op een toekomstbestendig en waterrobuust stedelijk watersysteem. Bij nieuw afwaterend verhard oppervlak is het hemelwaterbeleid van de gemeente Breda altijd van toepassing. Volgens dit beleid dient hemelwater geborgen en geïnfiltreerd te worden. Onder nieuw afwaterend verhard oppervlak verstaat de gemeente nieuwe aanleg of oppervlak wat opnieuw wordt verhard. Het gaat hierbij om oppervlakte, waarvan de neerslag tot gecontroleerde afstroming komt met afvoer op riolering of oppervlaktewater. Naast hoofdgebouwen worden ook bijgebouwen, inritten en overige terreinverhardingen beschouwd als afwaterend verhard oppervlak als ze zijn voorzien van een afvoer. Dakoppervlakken worden horizontaal gemeten.

Bij een toename van verhard oppervlak en lozing op oppervlaktewater is ook het hemelwaterbeleid van waterschap Brabantse Delta van toepassing. Ook volgens dit beleid dient waterberging te worden aangebracht. Onder toename van verhard oppervlak wordt een wijziging van onverhard naar verhard oppervlak verstaan.

In het kader van duurzaam waterbeheer dient hemelwater, zoveel als mogelijk, lokaal te worden vastgehouden en waar mogelijk te worden geïnfiltreerd in de bodem. Daarna volgt berging in oppervlaktewater en dan pas afvoer naar de riolering of regionaal oppervlaktewater. Hemelwaterinfiltratie in de bodem heeft twee voordelen: het vertraagt het afvoerproces en het hemelwater vult het grondwater aan. Als (volledige) infiltratie niet mogelijk is, dient hemelwater te worden geborgen in een onder- of bovengrondse voorziening. Voor al het water dat niet kan worden vastgehouden/geborgen resteert als laatste optie afvoeren.

Er geldt een waterbergingseis van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak). Uitgangspunt is een bergingsvoorziening met een infiltrerende werking, zodat het hemelwater de grondwatervoorraad aanvult. In het overgrote deel van het grondgebied van Breda is infiltratie van hemelwater goed haalbaar.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling waarbij verharding wordt aangebracht. Daarmee is er een eis het aanleggen van compensatie voor de opvang van hemelwater. Hier wordt in paragraaf 5.4 verder op ingegaan.

4.5.9 Bredaas Groenkompas

Toetsingskader

Het is de ambitie van de Stad Breda om in 2030 een 'Stad in een park' te worden, door de hoeveelheid groen mee te laten groeien met de totale toename van het aantal bewoners. Een belangrijke norm die wordt gehanteerd, als eerste genoemd in het beleidsstuk 'Bredaas Groenkompas', is de Bredase Groen- & Parknorm. Daarin staat dat nieuwe woonbuurten voor minimaal 20% tot 35% moeten worden ingericht als openbaar groen.

Daarnaast dient natuurinclusief ontwikkeld en ingericht te worden. Dit betekent dat de gebouwde omgeving zodanig wordt ingericht dat het bouwwerk en omgeving bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het treffen van maatregelen in de openbare ruimte, maar ook het creëren van voorzieningen in de gebouwen, zoals inbouwnestkasten.

Op de kaart Vergunningplichtige houtopstanden (Bomenkaart) staan alle bomen en landschapselementen waarvoor een vergunning nodig is voor het kappen van de houtopstand. Via de APV zijn deze bomen beschermd en is de herplantplicht gewaarborgd. Iedere kapaanvraag wordt beoordeeld door een integraal team.

Indien een ontheffing van het kapverbod benodigd is, moet hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'vellen' worden aangevraagd, de vroegere kapvergunning. Bij het verlenen van een vergunning wordt een herplantplicht of financiële compensatie opgelegd. De volgorde is hier als volgt:

- Streven naar behoud.
- Onderzoeken van alternatieven, bijvoorbeeld het verplanten van de elementen.
- Het herplanten van groen met een overeenkomstige waarde of met de potentie om op termijn dezelfde waarde te ontwikkelen op een alternatieve locatie.
- Indien bovenstaande opties niet mogelijk zijn, wordt er pas overgegaan naar financiële compensatie.

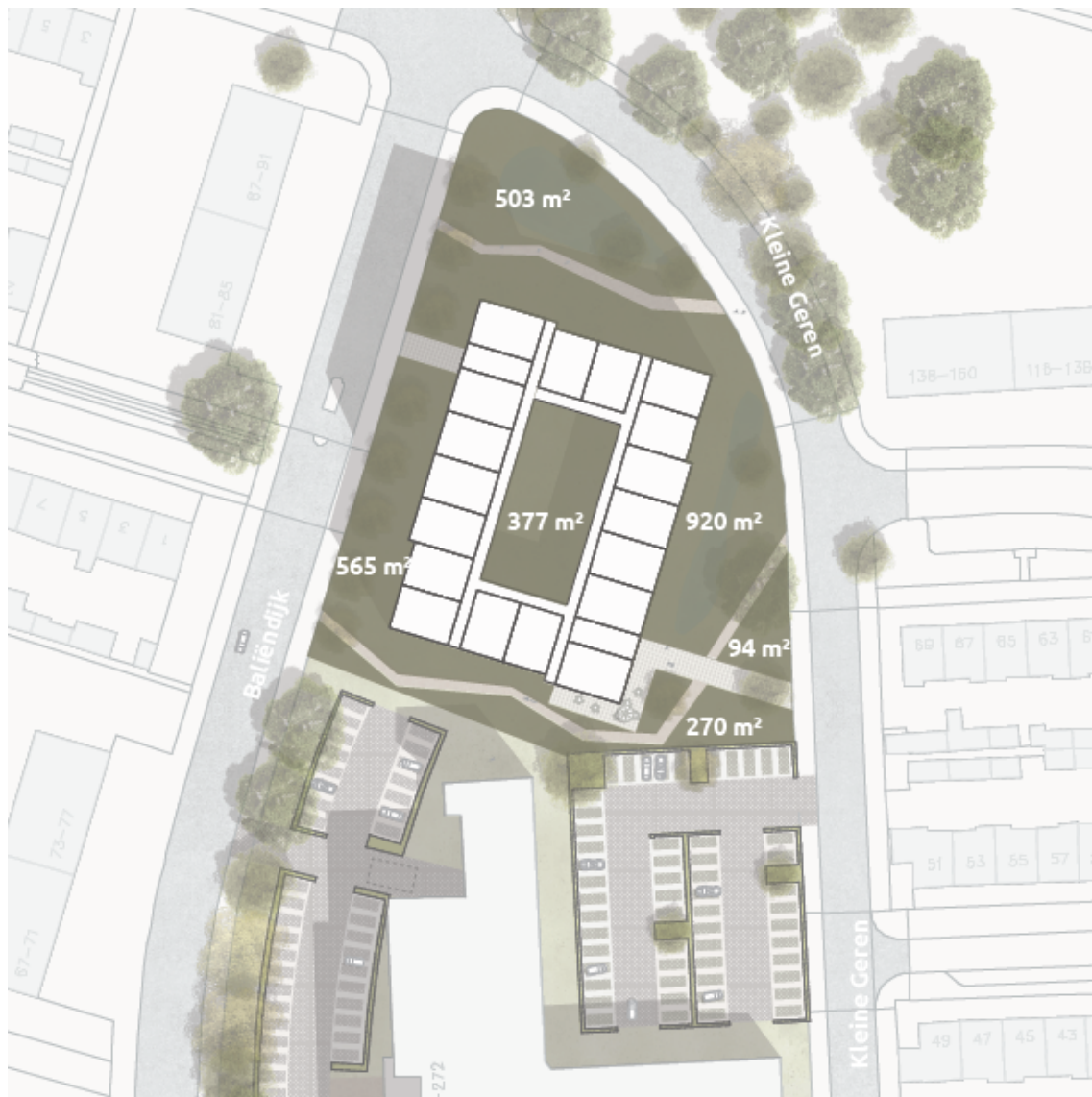
Ook kunnen gedurende het jaar nieuwe Waardevolle houtopstanden worden aangewezen. Dit kan op verzoek of op basis van ambtshalve constateringen. De Bomenkaart: vergunningsplichtige houtopstanden wordt continu geactualiseerd.

Beoordeling en conclusie

Belangrijk voor de ontwikkeling is dat wordt aangesloten bij het realiseren van 35% openbaar groen in het plangebied. Op basis van de huidige plannen is ruimte om minimaal 40% openbaar groen te realiseren in het plangebied.

Het gaat hierbij om onder andere een uitbreiding van de bestaande noordelijke bomenrij en het plaatsen van solitaire bomen op de rest van het perceel. Dit zorgt voor een kwalitatieve impuls van het gebied. Als gevolg van de ontwikkeling moeten wel een aantal bestaande bomen verdwijnen, maar hier komen nieuwe bomen voor terug.

Door efficiëntere paden te realiseren die meer opgaan in de omgeving kan ook voor een (kleine) toename aan groen worden gezorgd, waarbij het voornaamste gevolg is dat dit kwalitatief groen is in plaats van enkel gras met bomenrijen. De totale metrage van de herontwikkeling bedraagt ongeveer 4.559 m². Hiervan wordt 2.729 m² ingericht als groen. Dat is ongeveer 60% van de totale herontwikkeling. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten uit het Groenkompas.



Figuur 14: Uitsnede Ontwikkelingsvisie Herontwikkeling Baliënhoeck

Buiten het creëren van deze groene omgeving wordt het gebouw ook gebouwd volgens de uitgangspunten uit dit Groenkompas.

Uit de Bomen Effecten Analyse (zie ook de bijlage) blijkt dat de bestaande zuilhaagbeuk potentie heeft om te worden verplaatst. Hiervoor dient nog een aanvullend verplantbaarheidsonderzoek uit te worden gevoerd. Dit onderzoek dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning te worden uitgevoerd.

4.5.10 Duurzaamheidsvisie 2030 en Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020

Toetsingskader

De Duurzaamheidsvisie 2030 is vastgesteld in januari 2016 door de gemeente Breda. In de Duurzaamheidsvisie geeft de gemeente Breda aan hoe duurzaamheid wordt vormgegeven in verschillende aspecten. Het gaat om een evenwicht tussen sociale, milieu- en economische aspecten. Met name relevant voor de geplande ontwikkeling zijn de energietransitie en klimaatadaptatie en verschillende omgevingsaspecten als omgevingsveiligheid, bodem, ecologie, luchtkwaliteit en water. Relevant zijn ook de bij de Duurzaamheidsvisie behorende Actsheets, waarbij aan de hand van bepaalde thema's acties zijn uitgezet. Verschillende thema's komen daarbij aan bod, zoals geur, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit en natuur en ecologie. Welke gevolgen deze thema's hebben komen met name in hoofdstuk 5 aan bod. Op 7 maart 2017 is in navolging van de Duurzaamheidsvisie het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020 vastgesteld. Daarin worden concrete doelen vastgesteld. De ambitie van de gemeente is om in 2044 klimaatneutraal te zijn.

Beoordeling en conclusie

Duurzaamheid gaat dus niet alleen over 'het milieu', maar het gaat over mensen. Duurzame ontwikkelingen betekent dat wordt voorzien in de behoefte van de huidige generaties en de toekomstige generaties. Het doel is evenwicht tussen sociale, milieu en economische aspecten bij alle ontwikkelingen, waaronder de volgende aspecten:

- Duurzaamheid in de breedte
- Samenwerken aan duurzaamheid
- Proactief en gericht aan de slag
- Biodivers, circulair en biobased

Het uitgangspunt is evenwicht tussen norm en verstand boven de norm. Bij voorliggende ontwikkeling zijn in het stedenbouwkundige ontwerp verschillende maatregelen toegepast om de toekomstwaarde te vergroten. Denk hierbij aan ruimte voor water in het openbaar gebied in de vorm van wadi's, maar ook het verbeteren van de groene omgeving en het mogelijk realiseren van groene daken. Deze groene daken hebben niet alleen een ecologisch nut, maar kunnen ook dienen als verbindend tussen de bewoners die invulling kunnen geven aan deze daken, in de vorm van bijvoorbeeld een dakterras. Groene daken, ook groene oases genoemd, dragen bij aan de biodiversiteit en daarmee een verbeterde omgeving. De eerder genoemde daken, maar ook de binnentuin en de openbare ruimte om het gebouw heen zorgen voor een positieve verbetering van de gezondheid, zowel in fysieke als sociale zin. Daarnaast bieden de hogere daken, die niet groen worden uitgevoerd, de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen. De woningen voldoen ook aan de BENG-normen. De ontwikkeling draagt daarmee ook bij aan de klimaatdoelen die zijn gesteld.

4.5.11 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5.0 FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Hierbij is het criterium dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt moet bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL), conform Artikel 4.1, lid 1, uit Afdeling 4.1 van de Omgevingswet.

Per relevant aspect is het plan getoetst aan de wet- en regelgeving, waarbij is ingegaan op de specifieke doorwerking van het planinitiatief. Een groot deel van de aspecten maken onderdeel uit van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), en een aantal volgen uit gemeentelijk toetsingsbeleid van de gemeente.

5.1 ERFGOED

5.1.1 Cultureel Erfgoed

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

5.1.2 Archeologie

Op basis van de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie geldt ter plaatse van de locatie een lage archeologische verwachting, met uitzondering van de zuidelijke strook, waar sprake is van een hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld is onderzoek verplicht.

Archeologiebeleid

Archeologiebeleid

-  Gebied met een specifieke bepaling: neem contact op met erfgoed@breda.nl of 076-5299468
-  Beschermd archeologisch monument: geen bodemingrepen toegestaan
-  Gebied met te behouden archeologische waarde: in principe geen bodemingrepen toegestaan, iedere bodemingreep dieper dan 30 cm onderzoek verplicht
-  Gebied met hoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen vanaf 100 m2 en dieper dan 30 cm onderzoek verplicht
-  Gebied met middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen vanaf 100 m2 en dieper dan 30 cm onderzoek verplicht
-  Gebied met lage archeologische verwachting: bij bodemingrepen vanaf 5 ha en/of merplichtige projecten onderzoek verplicht
-  Vrijgegeven na archeologisch onderzoek, ontgraving of bekende verstoring: geen onderzoek verplicht

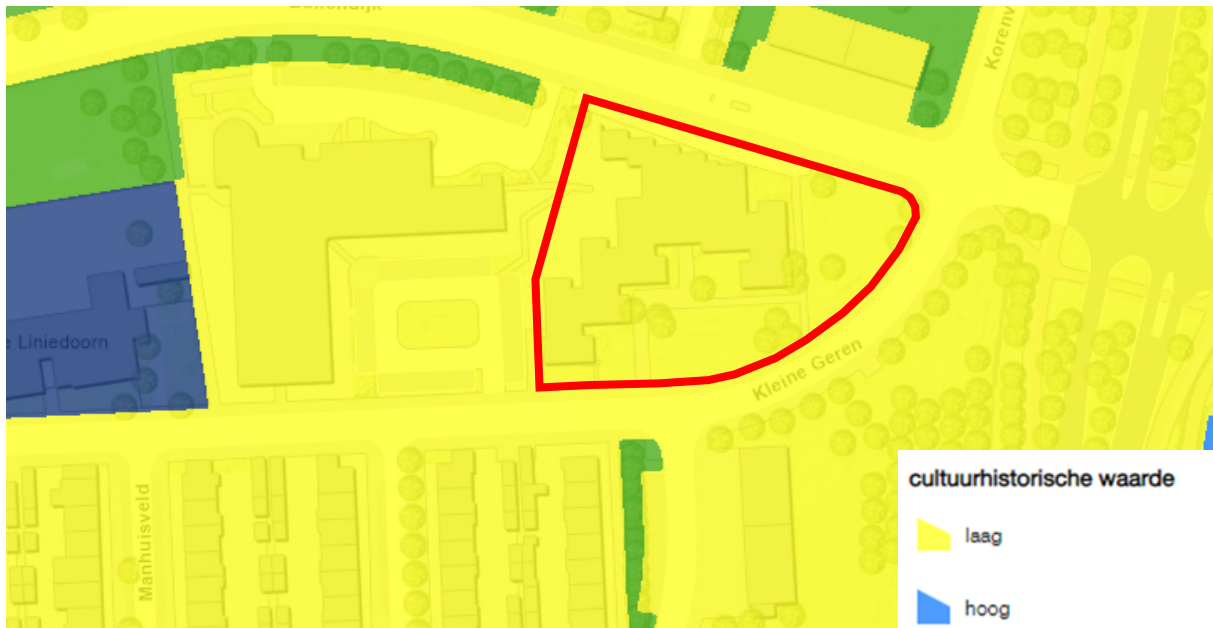


Figuur 15: uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 1

Er is sprake van een smalle strook buiten het bouwvlak waar de archeologische verwachtingswaarde geldt. Hier wordt geen bebouwing gerealiseerd. Een archeologisch onderzoek is voor de ontwikkeling niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

5.1.3 Historische geografie

Op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2 is nauwkeurig vastgelegd hoe binnen de gemeente met het bovengrondse erfgoed moet omgegaan. Op verschillende schaalniveaus is er een waardering gegeven aan al het erfgoed in Breda. Op deze kaart is het plangebied aangeduid als gebied met een lage cultuurhistorische waarde. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieken, met de historische ontwikkeling, de samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. Uit deze beleidsadvieskaart blijkt dat het gebied een lage cultuurhistorische waarde kent.



Figuur 16: uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2

5.1.4 Conclusie

Vanuit het aspect Erfgoed is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 BESCHERMEN VAN DE GEZONDHEID

5.2.1 Wettelijk kader

In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat vermeld dat bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening dient te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Volgens de wet zijn vier gezondheidsfactoren van belang: erfelijkheid, leefstijl, gezondheidszorg en leefmilieu. Ook zegt de wet dat in ieder geval het leefmilieu meegenomen moet worden. Gemeenten kunnen zelf normen stellen voor gezondheid.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Breda wordt uitgegaan van positieve gezondheid. Dit is breder dan wat traditioneel onder gezondheid wordt verstaan. Er wordt daarbij ook gekeken naar de emotionele en sociale aspecten van gezondheid. De gemeente wil dit op twee manieren bereiken. Aan de ene kant door de inwoners te beschermen, door beschermende maatregelen te nemen op het gebied van verschillende milieuaspecten, die elders in dit hoofdstuk aan bod komen. Aan de andere kant door gezond leven te bevorderen, door een goede verbinding van groen en blauw, waarbij wordt uitgenodigd tot bewegen, ontmoeten en ontspannen.

Brabant en geitenhouderijen

Uit RIVM-onderzoek komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen, tot een afstand van 2 km, een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderijen tegen te gaan.

5.2.2 Onderzoek

Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km rond de beoogde ontwikkeling bevinden zich geen geitenhouderijen. De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich op ongeveer 3,8 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Overige veehouderijen

Binnen een straal van 2 km bevinden zich geen veehouderijen met vleeskuikens, leghennen of vleesvarkens. De gezondheidsrisico's ten gevolge van deze bedrijfstypen vormen derhalve geen beperking voor de realisatie van het plan.

Aspecten vanuit Omgevingsvisie gemeente

Het plan zorgt voor een herontwikkeling van een bestaand appartementengebouw, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor het opwaarderen van de buitenruimte. Deze kwalitatief hogere buitenruimte zorgt ervoor dat mensen in deze buitenruimte kunnen samenkomen en bewegen. Daarnaast is er voor de bewoners ook een binnentuin tussen de verschillende bouwdelen. Daardoor draagt het ook bij aan de ambities van de gemeente om positieve gezondheid te bevorderen, zowel in fysieke als sociale zin. In hoofdstuk 3.2 is daar nader op ingegaan.

Aspecten vanuit Woonvisie gemeente

Bij milieuthema's die betrekking hebben op gezondheid, veiligheid en hinder streeft de gemeente bij (her)ontwikkelingen naar maximale kwaliteit, maar minimaal behoud van de huidige kwaliteit. Dit betekent ook dat er geen hinder mag zijn voor omliggende woningen. Op basis van onder andere de bezonningsstudie blijkt dat hier geen sprake van is. Met een kwalitatief verbeterde buitenruimte wordt ook een gezondere levensstijl bevorderd.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect Gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 BODEM

5.3.1 Wettelijk kader

Land en bodem hebben een groot maatschappelijk belang. De overheid werkt dan ook aan beleid voor duurzaam gebruik van de bodem. Een zodanig gebruik van bodem en land waarmee het voor de volgende generaties mogelijk blijft om in hun levensbehoeften te voorzien. Ook zij moeten de bodem kunnen gebruiken voor landbouw, natuur, drinkwater en bijvoorbeeld woningbouw.

Het beschermingsniveau voor de bodem (voormalige Wet bodembescherming) is hetzelfde onder de Omgevingswet. De zorgplicht verplicht iedereen bij (dreigende) bodemverontreiniging of aantasting tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd. Dit gaat zowel om het voorkomen als het ongedaan maken van verontreinigingen en aantastingen. Met de komst van de Omgevingswet verandert dit niet.

Onder de Omgevingswet zijn de handelingen niet langer het aanknopingspunt. Dit zijn de milieubelastende activiteiten die in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn aangewezen. Hiervoor geldt de specifieke zorgplicht in artikel 2.11 van het Bal. Deze zorgplicht geldt voor iedereen die een aangewezen milieubelastende activiteit uitvoert. De regels ten aanzien van de bodemkwaliteit staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl.

5.3.2 Onderzoek

Onder het stelsel van de Omgevingswet is het niet altijd noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Dit kan het geval zijn als het geen bodemgevoelige locatie of bodemgevoelige gebouwen betreft. Ook als op basis van de beschikbare gegevens bekend is dat er geen overschrijding van de interventiewaarden is, is een onderzoek niet per definitie noodzakelijk. Een vooronderzoek volgens de NEN 5725 (ook wel: historisch bureauonderzoek) is voldoende voor het vaststellen van de CROW 400 veiligheidsklasse en het aanvragen van de omgevingsvergunningen (activiteit bouwen).

Op dit moment zijn er geen gegevens bekend, waaruit blijkt dat de gemeente Breda afwijkt ten opzichte van de standaard Rijksregels (bruidsschat). Tijdens het vooronderzoek wordt voldoende inzicht verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie.

Uit het door Stantec uitgevoerde historisch bodemonderzoek, dat als bijlage is opgenomen, blijkt dat de kwaliteit van de bodem op basis van historisch bodemonderzoek niet afdoende bekend is. Er zijn geen actuele gegevens over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest). Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is opgenomen. Hieruit blijkt dat de grond maximaal licht verhoogde gehalten PCB's, lood en kwik bevat en een minimaal deel aan asbest. Er zijn geen sanerende of andere beschermende maatregelen noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Voor het aspect bodem is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 WATER

5.4.1 Wettelijk kader

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. De weging van het water (voorheen: watertoets) is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Voor het thema water is veel beleid en regelgeving van kracht. Waterregelgeving komt voor een groot deel uit Europa. Deze zijn vervolgens verder vertaald in veel internationale verdragen, overeenkomsten en andere regelingen over water. Het nationaal waterbeleid van Nederland is opgenomen in de volgende wetten:

- Omgevingswet (voorheen Waterwet Deltaprogramma; Deltacommissaris en financiële bepalingen);
- Waterschapswet;
- Wet- en regelgeving voor kust en zee;
- Zeer Zorgwekkende stoffen en afvalwater.

Om aan te geven hoe de overheid omgaat met de uitdagingen rondom het thema water zijn verschillende programma's ontwikkeld. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen.

Ook provincies, waterschappen en regio's dienen een waterprogramma vast te stellen. De belangrijkste programma's, die van voor de voorliggende activiteit van toepassing zijn, zijn in de Weging van het waterbelang nader toegelicht. Het beleid van het Waterschap is in paragraaf 4.4 al toegelicht.

In de Omgevingsvisie van Breda is Breda als groene stad in een park als lonkend perspectief geschetst. Om dit te bereiken zijn o.a. investeringen nodig in het natuur- en watersysteem. In de Duurzaamheidsvisie is o.a. opgenomen dat Breda zich wil voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering en de biodiversiteit wil bevorderen. Deze visies vinden op hoofdlijnen hun doorvertaling in het Stedelijk Waterplan met bijbehorend Ruimtelijk AdaptatiePlan en het Water- en Groenkompas. De beleidskaders in deze plannen sturen op een duurzame verwerking van hemelwater, het kunnen opvangen van extreme buien en verbetering van de leefomgeving.

Het Water- en Groenkompas vormen de blauwe en groene dragers voor nieuwe ontwikkelingen. Om deze doelstellingen te kunnen bereiken zijn er uitvoeringsprogramma's en regels. De bijbehorende voorwaarden zijn geregeld in de "Beleidsregel Groen en Water 2023" (zie ook paragraaf 4.5.8). Onderdeel van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van een bouwwerk is het realiseren van een duurzaam watersysteem waaronder het aanbrengen van waterberging.

Voor relatief kleine ontwikkelingen is er beperkte flexibiliteit om hemelwater te bergen. Een waterbergingseis van 10-20 mm (10-20 liter per m² verhard oppervlak) wordt praktisch goed haalbaar geacht. Uitgangspunt is een bergingsvoorziening met een infiltrerende werking, zodat het hemelwater de grondwatervoorraad aanvult. In het overgrote deel van het grondgebied van Breda is infiltratie van hemelwater goed haalbaar.

Voor grotere ontwikkelingen is er voldoende flexibiliteit om hemelwater te bergen. Een waterbergingseis van 60 mm (60 liter per m² verhard oppervlak) wordt praktisch goed haalbaar geacht. Uitgangspunt is een bergingsvoorziening met een infiltrerende werking, zodat het hemelwater de grondwatervoorraad aanvult. In het overgrote deel van het grondgebied van Breda is infiltratie van hemelwater goed haalbaar.

5.4.2 Onderzoek

Door Stantec B.V. is een weging van het waterbelang uitgevoerd om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de voorgenomen nieuwe activiteit. De rapportage is als bijlage bij voorliggende motivering van het plan opgenomen.

Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als woonbestemming en heeft een oppervlakte van ongeveer 4.500 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren in de onverharde delen, danwel verdampen binnen het plangebied. De verharde ruimtes van het plangebied zijn aangesloten op het aanwezige gemengde riool. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Waterschapsverordening beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater dat verbonden is met het watersysteem van het waterschap.

Toekomstige waterhuishouding

Afvalwater

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een riolering aanwezig. In totaal zal er vanuit het plangebied 27,98 m³ per dag worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daarnaast zal het riool moeten worden gedimensioneerd op de piekbelasting van 2,80 m³ per uur. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel van de Baliëndijk. Het bestaande riool wordt te zijner tijd vervangen door een gescheiden riool. De verdere uitwerking van de afvoer van het vuilwater dient in samenspraak met de gemeente Breda te worden uitgevoerd.

In de bestaande situatie wordt zowel het regenwater, dat valt op de verharding, en het rioolwater afgevoerd naar het riool. Als gevolg van de mogelijke waterberging/ infiltratie/ gescheiden afvoer neemt de lozing op het riool vanuit het plangebied af.

Waterberging hemelwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. De verhardingstoename bedraagt 1.191 m².

Oppervlaktes	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Verharding (100% verhard)	3.653	4.101
Groen – onverhard (80%)	3.317	(2.869 * 0,8=) 2.259,2
Groen – verhard (20%)		(2.869 * 0,2=) 573,8
Totaal	6.970	6.970
Verhard oppervlak	3.653	4.674,8

Met een toename van het verhard oppervlak van 1.021,8 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Breda hanteert echter een zwaarder wegend beleid voor watercompensatie. De gemeente gaat uit van de toename aan verhard oppervlak. Daarbij maakt de gemeente onderscheid tussen ontwikkelingen met en ontwikkelingen zonder een duurzame invulling van de berging. Met een toename in verhard oppervlak van 1.021,8 m² is er vanuit het beleid van de gemeente een verplichting tot het aanbrengen van een bergingsvoorziening volgens de norm 60 mm/m². Daarnaast geldt een norm van 20 mm/m² voor vervangend verhard oppervlakte. Voor het plangebied zijn de volgende rekensommen te maken:

$$\begin{array}{rcl} 1.021,8 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} & = & 61,31 \text{ m}^3 \\ 3.653 \text{ m}^2 * 20 \text{ mm} & = & 73,06 \text{ m}^3 \quad + \\ \hline \text{Totaal} & = & 134,37 \text{ m}^3 \end{array}$$

In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen. In geval van een wadi dient te worden uitgegaan van een maximale waterdiepte van 20 cm (ivm de relatief kleine inhoud in mm) en een talud van 1 op 4. Daarbij geldt dat de bodem van een wadi minimaal 0,30 m boven de GHG moet liggen. Ook infiltratiekratten moeten met hun bodem boven GHG liggen.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is in 2025 een grondwateronderzoek opgestart om nader te kunnen bepalen hoe diep de wadi's maximaal kunnen worden. Als de realisatie van wadi's niet mogelijk blijkt te zijn, zal in overleg met de gemeente naar andere oplossingen worden gekeken.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Hemelwater afkomstig van balkons dient gescheiden te worden gehouden van het dakwater en mag niet worden aangesloten op het hemelwaterriool, maar moet aansluiten op het vuilwaterriool. Dit, omdat op balkons grote kans op vervuiling is van het hemelwater met milieuonvriendelijke schoonmaakmiddelen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van een nieuw appartementengebouw, mits wordt voorzien in voldoende waterberging op eigen terrein. Er is een onderzoek naar de grondwaterstand in uitvoering. Dit is een jaarrond onderzoek. Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient te zijner tijd te worden aangetoond dat ook daadwerkelijk kan worden voorzien in voldoende waterberging.

5.5 ECOLOGIE

5.5.1 Wettelijk kader

Bij een nieuwe activiteit is het vanuit de Omgevingswet van belang om na te gaan of de werkzaamheden effect hebben op beschermde natuurwaarden. De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is in de volgende wetten en regelgeving geregeld:

- Soortgericht spoor: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), onderdelen activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild, activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura2000 of bijzondere nationale natuurgebieden en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen;
- Gebiedsgericht spoor: Landelijk beschermde gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Omgevingsplannen, BOPA's of wijzigingen van Omgevingsplannen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door EcoDat is een QuickScan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Aanvullend is ook de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden onderzocht. Beide onderzoeksrapportages zijn als separate bijlagen bij voorliggende motivering toegevoegd. De resultaten van de onderzoeken zijn hierna kort samengevat.

5.5.2 Onderzoek

Beoordeling gebiedsbescherming m.u.v. stikstof

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Ulvenhoutse Bos op ongeveer 7,4 kilometer. Vanwege de afstand zijn externe effecten hierop niet te verwachten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk, het Natuurnetwerk Brabant of een ander gelijkwaardig netwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van deze netwerken. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk (dan wel andere netwerken) zal geen sprake zijn.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. Stikstof dient te worden gemonitord als omgevingswaarde. De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2024.2.1. De rapportage is als bijlage bij voorliggende motivering opgenomen. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige aanleg- en gebruiksfase een stikstofdepositie die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Voorwaarde is de toepassing van 6% AdBlue op de mobiele werktuigen en het gebruik van een elektrische torenkraan. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om AdBlue maximaal te gebruiken bij alle werktuigen, waarbij dit mogelijk is ten behoeve van het reduceren van de stikstofemissie.

Beoordeling soortenbescherming

Door EcoDat is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de motivering gevoegd. De resultaten hiervan zijn hieronder kort samengevat.

Zoogdieren

Er is uitgebreid gekeken naar eventuele verblijfplaatsen en achtergelaten sporen binnen het plangebied voor marterachtigen. Voor alle soorten geldt dat deze niet zijn aangetroffen en de aanwezigheid van de marterachtigen kan worden uitgesloten binnen het plangebied. Aanvullend onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Andere zoogdieren worden ook niet verwacht, behalve enkele muizen.

Vleermuizen

Er zijn lijnvormige elementen direct naast het plangebied, die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een vliegroute. Doch deze zijn geen onderdeel van de ingreep.

De hoeveelheid en verscheidenheid aan groen (met name de bomen) is kleiner dan 1 hectare en zal dus niet aangemerkt worden als essentieel foerageergebied.

Op het perceel staat een appartementencomplex. Deze kent diverse mogelijkheden voor vleermuizen om een verblijf te creëren. Aanvullend onderzoek zal moeten aantonen of uitsluiten of het complex onderdeel is van de leefomgeving van vleermuizen en wat de functie ervan is. Aangezien er wordt aangehaakt aan het Soortenmanagementplan van de gemeente Breda, worden de resultaten hiervan verwerkt.

Vogels

Voor de algemenere soorten geldt dat er geen bijzondere ecologische omstandigheden zijn, die rechtvaardigen dat de nesten van deze soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen. Er kan volstaan worden met de algemene zorgplicht.

Vaatplanten

Geen van de beschermde soorten is aanwezig binnen het plangebied, noch geschikt biotoop dat bewijs zou geven dat deze soorten er aanwezig zouden kunnen zijn.

Reptielen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, noch geschikt biotoop dat normalerwijs bewijs zou leveren dat deze soorten aanwezig zouden kunnen zijn binnen het plangebied.

Amfibieën

Er zijn geen beschermde amfibiesoorten aangetroffen, noch geschikt biotoop dat bewijs zou leveren dat deze soort(en) er aanwezig zouden kunnen zijn.

Vissen

In het terrein is gekeken naar de geschiktheid van de biotoop. Aangezien er geen oppervlaktewater aanwezig is, kan volstaan worden met de algemene zorgplicht.

Insecten

Het gebied is ongeschikt als leefomgeving voor beschermde soorten. Aangezien er geen geschikt biotoop aanwezig is, kan volstaan worden met de algemene zorgplicht.

5.5.3 Conclusie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten over de aanleg- en gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten, vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Het plangebied kan geschikt zijn voor het voorkomen van vleermuizen. Nader onderzoek is nodig naar de aan- of afwezigheid van kraamverblijven, zomerverblijven, paarverblijven en massa-winterverblijven voor de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. Hiervoor kan worden aangesloten bij het Soortenmanagementplan van de gemeente Breda.

5.6 GELUID

5.6.1 Wettelijk kader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of gevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op gevoelige gebouwen beoordelen. In deze paragraaf komt het beoordelen dit geluid aan de orde.

Geluidregels staan in bijna alle wetten, Algemene Maatregelen van Bestuur en regelingen die deel uitmaken van de Omgevingswet. Daar waar geluid voor 1 januari 2024 werd geregeld in onder meer de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en indirect in het bestemmingsplan, wordt geluid onder de Omgevingswet geregeld in het omgevingsplan. Geluid wordt onder de Omgevingswet dan ook niet meer standaard op nationaal niveau gereguleerd, maar veel vaker op gemeentelijk niveau.

De systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van het geluid kan beoordelen is opgenomen in het artikel 5.78s van het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor verschillende bronsoorten. Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde is het geluid aanvaardbaar en is de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag kan meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Een dergelijk besluit moet voldoen aan de eisen uit de instructieregels zoals opgenomen in de artikelen 5.78u tot en met 5.78ad uit het Bkl.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan regels stellen over geluid. Het toelaten van een hogere waarde dan de standaardwaarde kan een aanpassing zijn van regels uit het Omgevingsplan. De gemeente Breda heeft nog geen regels over geluid opgenomen behalve de regels zoals die gelden in de bruidsschat van het Omgevingsplan.

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

5.6.2 Onderzoek

Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Het onderzoek is als separate bijlage bij voorliggende motivering van het TAM-Omgevingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hierna kort samengevat.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt overschreden tot maximaal 57 dB. Deze overschrijdingen zijn berekend aan de noord- en oostzijden van het bouwplan. De grenswaarde van 70 dB wordt in geen enkel geval overschreden.

De standaardwaarde van 55 dB die geldt voor de geluidbelasting van hoofdspoorwegen wordt overschreden tot maximaal 59 dB. Deze overschrijdingen zijn berekend aan de zuid- en oostzijden van het bouwplan. De grenswaarde van 65 dB wordt in geen enkel geval overschreden.

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het bezwaar op financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige gronden te groot is om nog aanvullende geluidbeperkende maatregelen te treffen om de geluidbelasting als gevolg van het weg- en railverkeer verder te reduceren.

Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de standaardwaarde. In de huidige situatie is het nog niet duidelijk hoe dit in het Omgevingsplan geregeld wordt. Daarom wordt voor de motivering aangesloten bij het voorgaande hogere waarden-beleid van de gemeente Breda.

Het bouwplan dient ter vervanging van bestaande bebouwing waardoor als ontheffingsgrond 'vervanging bestaande bebouwing' is aan te voeren. Uit de berekeningen blijkt dat geen van de appartementen een geluidbelasting heeft die de standaardwaarde met meer dan 5 dB overschrijdt. Ook blijkt uit de berekeningen dat er een geluidluwe gezamenlijke buitenruimte (binnentuin) gerealiseerd kan worden. Een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan is dus te verantwoorden. De gemeente Breda dient hier als bevoegd gezag een oordeel over te geven.

De milieukwaliteit ten gevolge van de gecumuleerde geluidbelastingen varieert van 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het bevoegd gezag dient een oordeel te geven over de aanvaardbaarheid van de gecumuleerde geluidbelastingen.

Voor verblijfsruimten geldt op grond van het Bbl dat het binnenniveau in een verblijfsruimte niet groter mag zijn dan 33 dB. Uitgaande van een minimale geluidwering van een gevel van 20 dB zijn bij geluidbelastingen van meer dan 53 dB (33+20) mogelijk extra geluidwerende gevelvoorzieningen benodigd om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

In de voorliggende situatie is sprake van een gezamenlijk geluid van maximaal 61 dB. Dit is de geluidbelasting waarbij de berekening van de karakteristieke geluidwering van uitgegaan zou moeten worden.

Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens omtrent de gevelindeling beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan ervan worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Onderzoek hiernaar dient te worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In artikel 5.787af, lid 1 Bkl is aangegeven dat vanwege een verkeerstoename het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB mag toenemen als gevolg van deze verkeerstoename. Een toename van 1,5 dB staat gelijk aan een verkeerstoename van 40%. De gemiddelde verkeersgeneratie van 106 sociale huurappartementen bedraagt 201 mvt/etm op basis van stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' en stedelijke zone 'schil rondom centrum'. De etmaalintensiteiten op de Baliëndijk en Kapittelweg bedragen respectievelijk 5.200 mvt/etm en 17.700 mvt/etm. De toename van het geluid kan als volgt worden berekend:

10 log ((huidige intensiteit + toename ten gevolge van bouwplan) / huidige intensiteit)

De toename van het geluid is dus als volgt:

Baliëndijk: $10 \log (5.401 / 5.200) = 0,16 \text{ dB}$.

Kapittelweg: $10 \log (17.901 / 17.700) = 0,05 \text{ dB}$

Dat betekent dat de toename ruim lager is dan 1,5 dB vanwege het extra verkeer door deze ontwikkeling. Onderzoek naar indirecte akoestische effecten is vanwege bovenstaande niet aan de orde.

Technische installaties in het kader van warmte of ventilatie worden op de daken van de gebouwen geplaatst en behouden daarmee voldoende afstand tot de bebouwing in de omgeving. Dit leidt niet tot overlast.

Onderzoek naar de reflectie van het geluid op het gebouw is ook niet aan de orde. In de huidige situatie is immers al sprake van (toelaatbare) reflectie. Het nieuwe gebouw wordt enkel hoger, wat ervoor zorgt dat eventuele reflectie over de bestaande bebouwing heen zal gaan.

5.6.3 Conclusie

De gemeente Breda heeft besloten om een geluidbelasting boven de standaardwaarde, maar onder de grenswaarde, voor dit project toe te staan. In de planregels zijn nadere voorwaarden voor het toegestane gezamenlijk geluid opgenomen. Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 KWALITEIT VAN DE BUITENLUCHT

5.7.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Wettelijk kader

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Het gaat bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Wel zal een gemeente een programma moeten opstellen bij (dreigende) overschrijding van een rijksomgevingswaarde.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Hieruit blijkt dat voor woningen de grens ligt op 1.500 woningen als sprake is van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Aangezien met de ontwikkeling maximaal 48 woningen worden toegevoegd, is sprake van NIBM.

5.7.2 Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

Wettelijk kader

Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is het instrument voor het monitoren en berekenen van de luchtkwaliteit. Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling CIMLK

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede afweging van functies aan locaties zijn de achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. Op deze kaart is onder andere de Kapittelweg opgenomen. In de volgende tabel zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het monitoringsjaar 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2023. Via de kaart zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

Stof	2022	2030	Verwachte EU-grenswaarden in 2030	WHO ³ advieswaarden (2021) + EU-beleid zero-pollution 2050	Uurgemiddelde
NO ₂	20 µg/m ³	15 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³	200 µg/m ³ (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)
PM ₁₀	18 µg/m ³	15 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	50 µg/m ³ (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)
PM _{2,5}	10 µg/m ³	8 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	-

Tabel: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2022 en 2030 de jaargemiddelde maximale grenswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

De gemeente Breda heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord, dat een afname van gezondheidsschade door luchtvervuiling met 50% in 2030 ambieert. Deze afname geldt voor de gehele gemeente. Door het inzetten van meer duurzame energieopwekking en de groene inrichting van de buitenruimte draagt het plan bij aan deze ambities.

5.7.3 Conclusie

De activiteit leidt niet tot een verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof in de buitenlucht. Vanuit het aspect Kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

³ Wereldgezondheidsorganisatie

5.8 OMGEVINGSVEILIGHEID

5.8.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

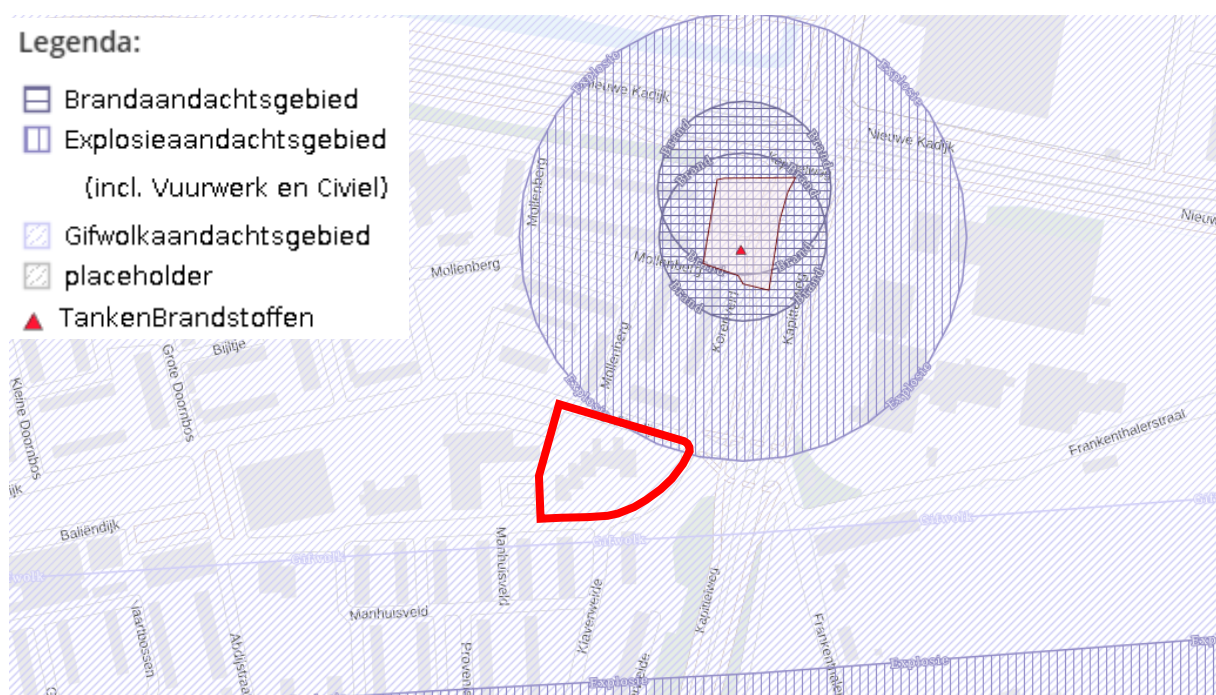
5.8.2 Onderzoek

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan wordt dus een nieuw kwetsbaar gebouwen gemaakt. Daarom is met behulp van de Atlas Leefomgeving nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenenomen activiteit.

Uit de 'Atlas Leefomgeving, kaart Veilig omgeving' blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen de risicocontour van het noordelijk gelegen benzinestation, waar een LPG-tank aanwezig is. De risicocontour ligt echter maar over een klein deel van het noordoostelijk deel van het plangebied waar geen bebouwing wordt gerealiseerd. Verdere invloed van deze risicocontour is daarom uit te sluiten.

Veder blijkt dat de planlocatie ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van ATM Moerdijk. Hierom dienen ventilatiemogelijkheden afsluitbaar te zijn uitgevoerd. Dit betreft een verplichting die vanuit het Bbl al van toepassing is.

Het plangebied ligt ook buiten de aandachtsgebieden behorende bij de spoorlijn Breda – Tilburg, dus effecten hiervan zijn eveneens uit te sluiten.



Figuur 17: uitsnede Atlas Leefomgeving met plangebied in rood

Ten behoeve van voorliggende plannen gelden geen belemmeringen wat betreft omgevingsveiligheid.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect Omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN

5.9.1 Wettelijk kader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst de milieubelastende activiteiten aan, waarvoor rijksregels gelden. Decentrale overheden kunnen aanvullend regels stellen.

5.9.2 Onderzoek

De activiteit wonen die deze activiteit mogelijk maakt betreft geen milieubelastende activiteit of functioneel ondersteunende activiteit of uitzonderingen als beschreven in hoofdstuk 3 van het Bal. Een nadere toetsing is daarom niet aan de orde. Wel is er sprake van milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied, zoals het eerdergenoemde benzinstation. Deze ligt op ongeveer 135 meter aan de Kapittelweg 5. Vanwege de afstand is er geen sprake van een belemmering, aangezien een richtafstand van 50 meter geldt. Bovendien bevinden zich al bestaande woningen tussen de activiteit en de nieuwe woningen.

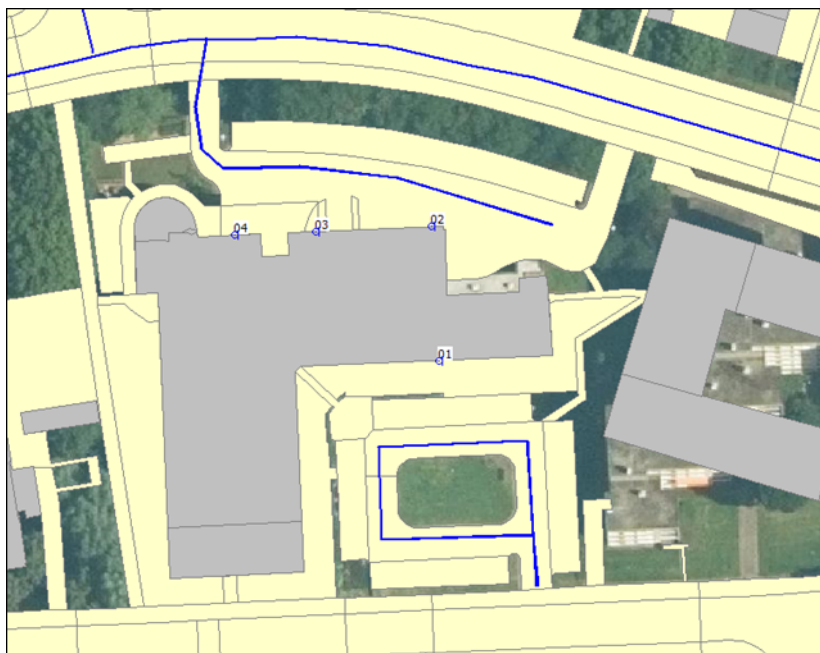
Het perceel westelijk gelegen van het plangebied heeft een maatschappelijke functie. Op de locatie bevinden zich woningen en een wijk- en zorgcentrum. Aangezien de niet-woon-activiteiten ter plaatse zich concentreren op het westelijk deel van het perceel, zal de komst van de nieuwe appartementen niet voor een belemmering zorgen. Immers waren er in de oude situatie ook al woningen ter plaatse van het plangebied. Deze situatie verandert niet.

De functies die, via dit TAM omgevingsplan, mogelijk worden gemaakt binnen de aanduiding gemengd, maken onderdeel uit van het wooncomplex. Maatschappelijke functies, zoals een buurtkamer, zijn alleen toegestaan op de begane grond. De oppervlakte is gemaximaliseerd en de functies dienen altijd ondergeschikt te zijn c.q. aanvullend te zijn op het woongenot. Er wordt geen negatieve invloed verwacht op de te realiseren appartementen.

Westelijk van het zorgcentrum bevindt zich eveneens een maatschappelijke voorziening (kinderopvang). Gezien de afstand (ongeveer 80 meter) tot het plangebied en het feit dat zich bestaande woningen tussen de kinderopvang en het plangebied bevinden, is er geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de te realiseren appartementen.

Toename geluid a.g.v. verkeer op parkeerterrein

Aangezien het aantal parkeerplaatsen enigszins toeneemt op het parkeerterrein, is het mogelijk dat de geluidsbelasting op de gevels wijzigt. Om dit te berekenen, zijn ter plaatse van het bestaande gebouw enkele rekenpunten opgenomen. Daarnaast zijn enkele rijlijnen (blauwe lijnen) op de parkeerterreinen in het rekenmodel verwerkt (zie volgende afbeelding).



Figuur 18: uitsnede rekenmodel

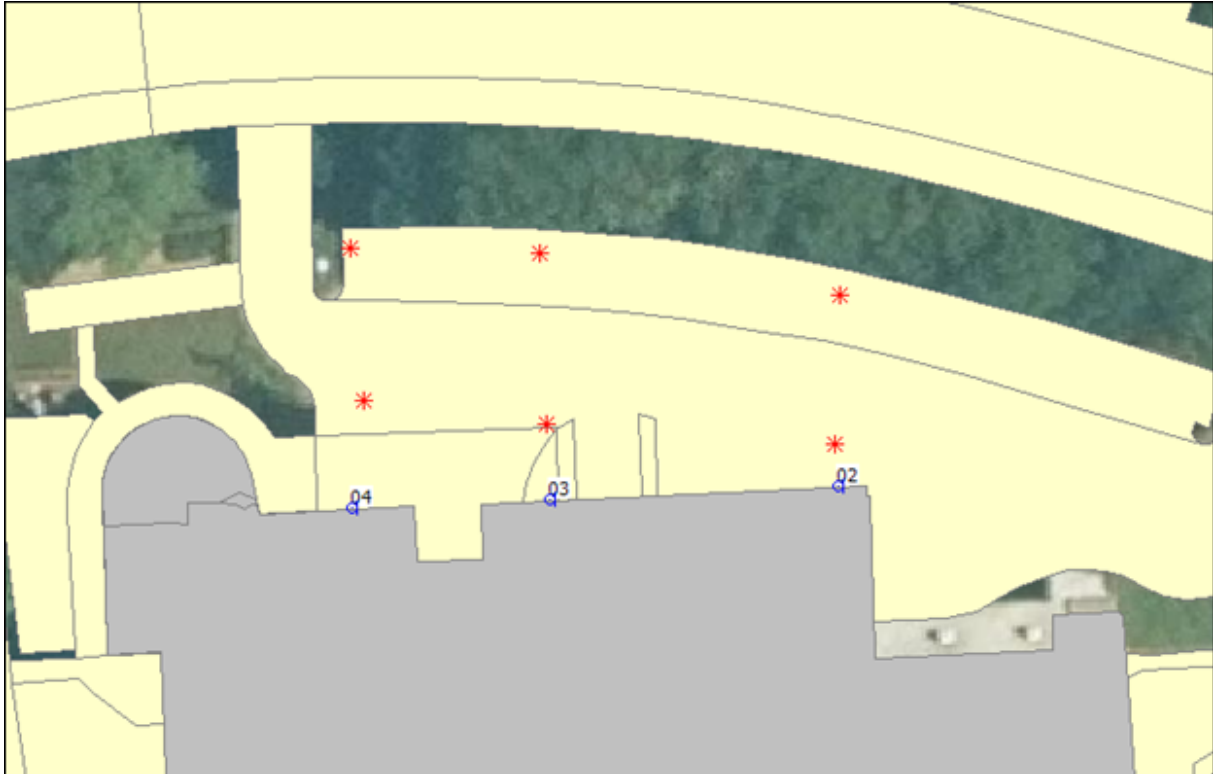
Punt	Omschrijving meetpunt	Hoogte meter	Wegen Lden	P oud Lden	P nieuw Lden	Totaal oud Lden	Totaal nieuw Lden	Toename alleen parkeren	Toename Parkeren en wegen
01_A	Bestaand zuid	2,0	41,4	36,1	38,1	47,0	47,2	2,0	0,2
01_B	Bestaand zuid	5,0	41,3	36,1	38,1	47,1	47,3	2,0	0,2
01_C	Bestaand zuid	8,0	41,4	35,7	37,8	47,2	47,4	2,1	0,2
01_D	Bestaand zuid	11,0	42,3	35,2	37,3	48,1	48,3	2,1	0,1
01_E	Bestaand zuid	14,0	42,9	34,7	36,7	48,9	49,0	2,0	0,1
02_A	Bestaand noord 1	2,0	51,1	40,2	43,6	55,9	56,0	3,4	0,1
02_B	Bestaand noord 1	5,0	51,8	39,4	42,7	56,6	56,7	3,3	0,1
02_C	Bestaand noord 1	8,0	52,0	38,1	41,5	56,9	56,9	3,4	0,1
02_D	Bestaand noord 1	11,0	52,8	36,9	40,2	57,6	57,7	3,3	0,0
02_E	Bestaand noord 1	14,0	53,4	35,8	39,1	58,3	58,3	3,3	0,0
03_A	Bestaand noord 2	2,0	50,9	37,9	41,2	55,7	55,8	3,3	0,1
03_B	Bestaand noord 2	5,0	51,8	37,6	40,9	56,6	56,6	3,3	0,1
03_C	Bestaand noord 2	8,0	52,1	36,9	40,3	56,8	56,9	3,4	0,1
03_D	Bestaand noord 2	11,0	52,9	36,2	39,5	57,7	57,8	3,3	0,0
03_E	Bestaand noord 2	14,0	53,3	35,4	38,7	58,2	58,2	3,3	0,0
04_A	Bestaand noord 3	2,0	51,6	37,2	40,6	56,4	56,5	3,4	0,1
04_B	Bestaand noord 3	5,0	52,3	37,0	40,4	57,1	57,2	3,4	0,0
04_C	Bestaand noord 3	8,0	52,4	36,5	39,8	57,2	57,3	3,3	0,0
04_D	Bestaand noord 3	11,0	53,1	35,8	39,2	58,0	58,1	3,4	0,0
04_E	Bestaand noord 3	14,0	53,4	35,1	38,5	58,4	58,4	3,4	0,0

Uit bovenstaande tabel blijkt dat als alleen naar de toename als gevolg van het parkeerterrein wordt gekeken er sprake is van een toename van maximaal 2,1 dB ten gevolge van de wijziging in het parkeerterrein aan de zuidzijde van het pand en maximaal 3,4 dB ten gevolge van de wijziging in het parkeerterrein aan de noordzijde.

Deze gevels staan echter ook bloot aan een geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de openbare weg. Als die geluidbelastingen in de beoordeling worden meegenomen resteert een toename van maximaal 0,2 dB aan de zuidzijde en 0,1 dB aan de noordzijde. Dat is niet significant.

Toename geluid a.g.v. dichtslaan portieren

Voor de beoordeling van de pieken ten gevolge van het dichtslaan van een portier zijn dezelfde rekenpunten genomen. Het rekenpunt aan de zuidzijde is weggelaten, omdat daar de parkeerplaatsen niet dichterbij komen te liggen. De situatie verslechtert niet. De onderstaande figuur geeft de positie van de bronnen weer.



Figuur 19: uitsnede rekenmodel

Uit berekeningen blijkt dat de maximale geluidniveaus ter plaatse van het bestaande gebouw 2 tot 12 dB toenemen doordat de bronnen (dichtslaan van portieren) dichterbij komen. De maximale geluidniveaus treden gedurende alle beoordelingsperioden op. Het gaat hierbij om maximale piekniveau tot 81 dB(A), ook gedurende de nachtperiode (uitgaande van een bronvermogen van 100 dB(A)). Deze situatie komt momenteel ook al aan de zuidzijde van het complex voor. Ook wordt aan de noordzijde regelmatig nabij het complex geparkeerd, ondanks het feit dat hier geen officiële parkeerplaatsen liggen. Aangezien het niet gaat om continue geluid, maar enkel om het dichtslaan van parkeren wordt dit in een stedelijk gebied waar kort parkeren op de gevels vaker voorkomt, als acceptabel aangeduid. Er is sprake van een 'algemeen geaccepteerde piekbelasting'.

Het plangebied en haar omgeving geeft geen ruimte voor een alternatief. Het realiseren van een parkeerterrein richting de kruising wordt uit het oogpunt van verkeersveiligheid (kruisende verkeersstromen op korte afstand van kruising) niet wenselijk geacht.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect Milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

5.10.1 Wettelijk kader

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden de mogelijkheid zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden. De kennis over explosieven uit de Tweede Wereldoorlog is verzameld op 1 plek in het Kenniscentrum ontplofbare oorlogsresten.

Een kans om de risico's door niet-gesprongen explosieven te beperken, is het opstellen en actueel houden van een risicokaart. Deze risicokaart ondersteunt burgers en bedrijven bij het voorbereiden van grond- en graafwerkzaamheden.

5.10.2 Onderzoek

Op basis van NGE-kaart van gemeente Breda ligt plangebied in 'binnen de bebouwde kom (excl. Ginneken)'. Hier hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 20: uitsnede NGE-kaart Breda. Plangebied met zwarte stip aangegeven

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect Niet-gesprongen explosieven is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 MOBILITEIT

5.11.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, zoals onder andere de Wegenverkeerswet. Verder wordt rekening gehouden met de bekende richtlijnen vanuit het CROW. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

5.11.2 Onderzoek

Bij een toename aan functies vergroot de verkeersaantrekkende werking van het gebied en dient aangetoond te worden wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling van het gebied. Hiervoor is door Stantec B.V. een onderzoek naar het verkeer en parkeren uitgevoerd, dat als bijlage is opgenomen bij deze motivering.

Aan de prognose 2030 en 2040 valt op dat de verkeersintensiteiten voor de Baliëndijk (ged. Kleine Geren-Kapittelweg) lager uitvallen dan de verkeerstellingen uit 2024. Mogelijk dienen de cijfers in de prognose nog gecorrigeerd te worden aan de hand van de actuele verkeerstellingen.

De beoordeling van het aantal verkeersbewegingen op de Baliëndijk gebeurt daarom op basis van de cijfers uit de verkeerstelling. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat het optredende aantal verkeersbewegingen op de aansluitende wegen voor de prognose 2040 (inclusief de toekomstige planontwikkeling) binnen de bandbreedtes vallen die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg.

Het extra verkeer door komst van de toekomstige planontwikkeling geeft geen problemen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aansluitende wegen en kruispunten.

Berekening parkeerbalans

Voor het toepassen van de parkeernormen wordt uitgegaan van Nota Parkeernormen Breda 2021. Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'Schil'.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er voldoende parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeernota worden gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn bestaande parkeervoorzieningen aanwezig, die al door bewoners van bestaande (te slopen) woningen worden gebruikt. Deze parkeerplaatsen kunnen ook voor het opvangen van de toekomstige parkeerbehoefte worden gebruikt. Overloop van en naar andere gebieden is niet te verwachten.

Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 0,9 per appartement, waarvan 0,3 is gereserveerd voor bezoekersparkeren. Voor de huidige 58 woningen geldt een parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen. Deze zijn ook al aangelegd. Met de maximale 48 extra woningen is een toename van 44 parkeerplaatsen vereist op basis van de geldende parkeernormen. Op basis van de daadwerkelijke parkeerbehoefte op de maatgevende momenten (werkdagen en zaterdagavond) en rekeninghoudend met dubbelgebruik van een parkeerplaats blijkt uit het onderzoek 'Verkeer en parkeren', dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte 38 parkeerplaatsen bedraagt. De rapportage is als bijlage bij voorliggende motivering van het plan opgenomen. Het plan zorgt ervoor dat deze parkeerplaatsen worden toegevoegd in de omgeving. Hiervoor worden de bestaande parkeerterreinen ten westen van het woongebouw heringericht, zie volgende figuur. Uit onderstaande figuur blijkt dat als gevolg van de herinrichting van de bestaande parkeerterreinen het mogelijk is om 38 parkeerplaatsen toe te voegen.



Figuur 21: Mogelijke inrichting parkeerterreinen

Volgens de parkeernorm voor fietsen van de gemeente Breda is voor de bewoners een capaciteit van 318 fietsparkeerplaatsen benodigd. Hiervoor wordt een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond gerealiseerd. Voor het parkeren van bezoekers zal in de openbare ruimte een fietsenstalling gerealiseerd worden met een capaciteit van minimaal 22 fietsparkeerplaatsen.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect Mobiliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. De gemeente Breda dient wel een besluit te nemen om een geluidbelasting boven de standaardwaarde, maar onder de grenswaarde, voor dit project toe te staan.

5.12 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

5.12.1 Wettelijk kader

In de Omgevingsvisie van de gemeente Breda (zie ook paragraaf 4.5.1 van deze motivering) wordt gesteld dat er een goede samenhang moet zijn tussen de groene en blauw structuren van de openbare omgeving, en dat deze moeten uitnodigen tot samenkomen en wandelen in de omgeving. Daarnaast heeft de gemeente ook haar duurzaamheidsvisie en een programma duurzaamheid (zie paragraaf 4.5.8) opgesteld.

5.12.2 Onderzoek

Duurzaamheid

Zoals in hoofdstuk 3 gesteld worden met het initiatief verschillende maatregelen genomen om de duurzaamheid te bevorderen. Zo wordt de buitenruimte groen ingericht op een manier dat deze ook uitnodigt tot samenkomen. Daarnaast bieden de daken van de lagergelegen bouwdelen de mogelijkheid om groen ingericht te worden, op een dusdanige manier dat deze ook functioneel gebruikt worden door de bewoners.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Nederland moet rekening houden met heviger neerslag, langere en frequentere perioden met droogte, hogere en lagere rivierafvoeren en zeespiegelstijging. De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, en manifesteren zich ook op lokale schaal, en vooral in het bebouwd gebied.

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting. Klimaatadaptatie richt zich in principe op de vier thema's uit de klimaateffectatlas: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Het gebied rondom het woongebouw kent een relatief hoge mate van hittestress. Door het mogelijk realiseren van groene daken en het inrichten van een groene omgeving om het gebouw wordt bijgedragen aan het verlagen van deze hittestress. De in de groene omgeving opgenomen wadi's zorgen bovendien voor een goede waterberging, waardoor de kans op wateroverlast verkleint.

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

In de nadere uitwerking van het bouwplan wordt het onderdeel duurzaamheid/energie als belangrijke basis genomen. Aan de normen van het bouwbesluit zal worden voldaan.

Energie

De woningen worden conform de BENG-normen gasloos gerealiseerd. De daken van de twee hoge bouwaccenten kunnen worden benut door hier zonnepanelen te realiseren, waardoor er ook sprake is van (deels) eigen opwekking van energie. Het is nog niet bekend hoe de verwarming van de woningen precies gerealiseerd worden. Aansluiting op het stadswarmtenet is een optie, maar daar is nog geen beslissing over genomen.

5.12.3 Conclusie

Vanuit de aspecten Duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 TRILLING

5.13.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt regels aan gebouwen om trillinghinder door activiteiten te voorkomen. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zij zijn gericht op aangewezen trillinggevoelige gebouwen. Hierin is de functie bepalend, bijvoorbeeld wonen. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente de mate van bescherming tegen trillingen.

5.13.2 Onderzoek

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit moet aan de centrale instructieregel voor trillingen door activiteiten, zoals is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl, worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen.

Vanwege de ligging van het plangebied, op meer dan 250 meter van het spoor is er geen invloed van trillingen op het gebouw of op de omgeving te verwachten. Het is nog onbekend of er bij de werkzaamheden geheid zal worden. Op dit moment behoren andere werkzaamheden, zoals boren of schroeven, tot de mogelijkheden, om trillingsoverlast uit te sluiten. Mocht er toch geheid moeten worden zal mogelijk een nulmeting worden uitgevoerd om het trillen zo laag mogelijk te houden en geen hinder voor omwonenden te veroorzaken.

Van vrachtverkeer wordt geen hinder verwacht, aangezien het wegdek bestaat uit asfalt en er een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect Trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.14 WINDHINDER

5.14.1 Wettelijk kader

Windhinder ontstaat vanaf een lokale windsnelheid van 5 m/s waarbij voetgangers last krijgen van hinder, zoals het verwaaien van haar, het wapperen van kleding, het opwaaien van stof en papier en het onregelmatige lopen. Dit geldt zowel voor mensen die lopen (weinig windgevoelige Activiteit) als zitten (erg windgevoelige activiteit). Windgevaar is het fenomeen dat mensen door de lokale windsnelheid slecht kunnen blijven staan. Dit ontstaat bij windsnelheden vanaf 15 m/s.

5.14.2 Toetsing

Het toetsingskader voor windhinder wordt gevormd door de NEN 8100 - Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Als een bestemmingsplan bebouwing mogelijk maakt van meer dan 30 meter, dient er een onderzoek plaats te vinden naar windhinder. Als er enkel lager dan 30 meter gebouwd wordt, zoals het geval is (maximaal 29 meter), volstaat een afweging of de bebouwing kan leiden tot windhinder.

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet) en treedt vooral op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens en hotels. De verhoogde windsnelheden kunnen hierbij leiden tot ongewenste effecten, zoals een onveilige of onaangename leefomgeving. Het project Baliënhoek krijgt een geringe hoogte (maximaal 29 meter) en ligt niet tegen gebouwen van hoger dan 30 meter.

De snelheid van de wind die een plangebied inkomt, is afhankelijk van de afremming of versnelling die bovenwinds door grote waters, terreinhoogteverschillen, begroeiing, gebouwen en obstakels ontstaat. De aard van het aardoppervlak die de afremming of versnelling van de wind veroorzaakt, wordt ruwheid genoemd. Hoe groter de ruwheid, hoe meer afremming. Het plangebied bevindt zich midden in het stedelijk gebied. De rand van de stad bevindt zich op enige afstand, waardoor het terrein dus redelijk ruw is voor wind.

De bebouwing is qua hoogte gestroomlijnd met de omliggende gebouwen, het hoogste punt betreft de noordoostelijke punt, die reikt tot een hoogte van 29 meter. Gezien het geringe hoogteverschil wordt er dan ook geen overlast van windgevaar- of hinder verwacht in de nabije omgeving. De overige bebouwing ligt veelal op dezelfde hoogte of lager (zoals het westelijk gelegen gebouw dat 16 meter hoog is). Daarnaast zorgt de trapsgewijze opbouw ervoor dat de windstromen worden onderbroken en afremt. Bovendien is ook de afstand tussen hoge bebouwing relevant voor (mogelijke) windoverlast. Tussen de westelijk gelegen maatschappelijke voorziening en het toekomstige appartementengebouw bevindt zich onder andere een parkeerplaats en een wandelpad, terwijl er trottoirs, beplanting en autowegen liggen tussen het appartementengebouw en de overige omgeving. De meeste bebouwing ligt zo op meer dan 25 meter, behalve het gebouw ten westen, waarvoor een afstand geldt van ongeveer 10 meter. Gezien de afstand en geringe hoogteverschillen worden de negatieve effecten van windhinder- en overlast als minimaal beschouwd. Voor de eventuele groene daken, die ook toegankelijk zijn, geldt voorts nog dat geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.14.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.15 BEZONNING

5.15.1 Wettelijk kader

De realisatie van de beoogde bebouwing heeft invloed op eventuele schaduwwerking op de omgeving. Door middel van een bezonningstudie kan worden gekeken hoe de bezonning ten opzichte van het huidige gebruik zich verhoudt ten opzichte van het nieuwe gebruik. De gemeente Breda hanteert hiervoor de 'lichte' TNO-normen als maatstaf, waarbij wordt uitgegaan van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren, niet noodzakelijkerwijs aansluitend, per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden). Dit wordt gemeten in het midden van de vensterbank (binnenkant raam). Deze norm wordt toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Omdat 19 februari en 21 oktober de zon het laagst staat zijn deze twee datums maatgevend en gehanteerd voor de simulatie.

5.15.2 Toetsing

Er is een beknopte bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij voor de belangrijkste momenten een simulatie is gemaakt van de schaduwwerking. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage. Uit deze studie blijkt dat er wel sprake is van enige schaduwwerking op de noordelijk gelegen woningen aan de Baliëndijk, maar dat deze wel altijd voldoen aan het minimum van 2 bezonningsuren per dag. Dit geldt ook voor de bestaande woningen ten westen van het plangebied.

5.15.3 Conclusie

De nieuwbouw heeft geen dusdanig schaduwwerkend effect dat de gestelde eisen voor bezonning worden overschreden.

5.16 M.E.R.-BEOORDELING

5.16.1 Wettelijk kader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4. van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. I

Voor kleine wijzigingen van een plan of programma hoeft het bevoegd gezag geen plan-mer te doorlopen, als de wijzigingen van dat plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De beoordeling of sprake is van 'kleine wijzigingen' ligt bij het bevoegd gezag dat de regels stelt (zie artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet). De tweede vereiste (zie ook artikel 16.36 OW) is:

1. Of het plan of programma vormt een kader voor te nemen besluiten voor mer- (beoordelings)plichtige projecten. De mer- (beoordelings)plichtige projecten vindt u in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Of voor het plan of programma moet een passende beoordeling in het kader van natuur moet worden gemaakt.

Een 'kader' moet concreet genoeg zijn en bindend voor een later mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig besluit. Van 'een kader vormen' is bijvoorbeeld sprake als een locatie- of tracékeuze in het plan is opgenomen. Maar het kan ook gaan om andere keuzes, zoals de capaciteit van een activiteit.

5.16.2 Onderzoek

Vraag 1: Is de gemeente voor deze ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig (onder de OW)?

De ontwikkeling wordt vastgelegd in een Omgevingsplan, waarmee in ieder geval aan de 1ste vereiste ten aanzien van het instrument wordt voldaan. De ontwikkeling wordt genoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Nr.	Kolom 1 <i>Projecten</i>	Kolom 2 <i>Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)</i>	Kolom 3 <i>Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)</i>	Kolom 4 <i>Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit</i>
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Een stedelijke ontwikkeling is niet nader opgenomen in de bijlage van de OW, maar op basis van eerdere jurisprudentie voldoet deze ontwikkeling aan de voorwaarden in kolom 3 en is dus project-mer-beoordelingsplichtig.

Vraag 2: En op welke manier kan de gemeente aan die beoordelingsplicht?

Het bevoegd gezag neemt de beslissing of voor het mer-beoordelingsplichtig project een mer moet worden doorlopen. Hierbij zijn 2 mogelijke uitkomsten:

1. Als het project aanzienlijke effecten op het milieu kan hebben, volgt een mer.
2. Als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, geeft het bevoegd gezag in de mer-beoordelingsbeslissing aan dat er geen mer nodig is.

De gemeente heeft in zijn mededeling (aanmeldingsnotitie) aan het bevoegd gezag de milieueffecten van het voornemen beschreven. De aanmeldingsnotitie bevat een beschrijving van:

- Het project: de fysieke kenmerken en de locatie.
- De mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project.
- Wanneer die informatie beschikbaar is, de mogelijk aanzienlijke effecten door verwachte residuen, emissies en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

De aanmeldingsnotitie is als afzonderlijke bijlage bij deze motivering gevoegd.

5.16.3 Conclusie

De activiteit die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, wordt wel aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in de Omgevingswet.

Het bevoegd gezag heeft besloten over de plan-mer (mer-beoordelingsbeslissing). Aangezien aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, heeft het bevoegd gezag besloten dat er geen mer nodig is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

5.17 OVERIGE ASPECTEN

Geur, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en hoogspanningslijnen zijn niet toegelicht in deze motivering. Deze milieuaspecten zijn niet relevant voor de planvorming.

6.0 JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN

6.1 INLEIDING

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De bouwhoogte op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan Linie - Doornbos', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22h van het omgevingsplan.

6.2 ALGEMENE TOELICHTING PLANREGELS

6.2.1 Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Breda. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling. Daarom zijn in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Breda. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd, waarvoor een woongebouw in de plaats komt. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

6.2.5 Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden.

6.2.6 Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

6.3 TOELICHTING ACTIVITEITEN

In het TAM-omgevingsplan komen de volgende functies en activiteiten voor:

Artikel 7: Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor groen, water, geluidbeperkende voorzieningen, speelvoorzieningen en daaraan ondergeschikt: nutsvoorzieningen en verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden. De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8: Wonen - Gestapeld

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met daarbij behorende groen, nutsvoorzieningen, parkeren, speelvoorzieningen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan. Gebouwen mogen alleen ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door een aanduiding op de bij het plan behorende verbeelding. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegestane woonvormen en gemengde functies, zoals een Praathuis, met een maximum bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van 350 m².

Artikel 9: Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of wanneer voldoende maatregelen worden genomen, is een omgevingsvergunning niet nodig.

7.0 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1.1 Kostenverhaal/ nadeelcompensatie

De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie. In het Omgevingsbesluit (artikel 8.13) is deze aanwijzing uitgewerkt.

Initiatiefnemers van aangewezen activiteiten betalen kosten voor het opstellen van plannen en het aanleggen van voorzieningen: kostenverhaal gebiedsontwikkeling. Dit kan privaatrechtelijk (met overeenkomst) of publiekrechtelijk (met een kostenverhaalsbeschikking).

In de overeenkomst kunnen onder andere nadeelcompensatie en kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen worden meegenomen. Met de regeling financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied kunnen ook kosten voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving worden verhaald op een initiatiefnemer.

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding vanuit de gemeente kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een overeenkomst over het kostenverhaal gesloten. Het plan is voor de gemeente Breda een kostenneutrale ontwikkeling.

7.1.2 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid is met voornoemde overeenkomsten en beschikking(en) gewaarborgd.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Participatie

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Breda een participatieleidraad vastgesteld die op 1 augustus 2019 in werking is getreden (Gemeentebld 2019, 187638). Waar voorheen de gemeente de meeste communicatie richting de omgeving van een initiatief verzorgde, is op basis van de participatieleidraad nu de initiatiefnemer aan zet. In deze leidraad zijn de verschillende participatie niveaus benoemd. Afhankelijk van de ontwikkeling wordt een van de vier niveaus gekozen. Voor onderliggend plan is gekozen voor coproduceren.

Ter voorbereiding op het plan hebben al meerdere meedenksessies en inloopavonden plaatsgevonden met onder andere de Wijkraad Doornbos-Linie en de Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda - CHAB. De input van deze bijeenkomsten heeft, samen met de wensen van de initiatiefnemer zelf, geleid tot een ontwikkelvisie, waaruit enkele voorwaarden voor de ontwikkeling zijn meegenomen, zoals het realiseren van een parkachtige setting en het opnemen van 't Praathuis in de plint van het nieuwe gebouw.

Van deze bijeenkomsten is een verslag opgesteld, dat als bijlage bij deze motivering is gevoegd. Dit verslag biedt een gedetailleerd overzicht van de participatie-inspanningen en de betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden bij de herontwikkeling van Balienhoek.

Het Participatieverslag biedt een uitgebreide samenvatting van de participatie-inspanningen rondom het sloop- en nieuwbouwproject van het Balienhoek complex in Breda. Hierna zijn de belangrijkste punten opgenomen:

Inleiding

Het verslag beschrijft de participatie-inspanningen van Stichting Alwel en haar partners voor het sloop- en nieuwbouwproject van Balienhoek. Het complex, gebouwd in 1973, kampte met bouwtechnische gebreken en leefbaarheidsproblemen. Na diepgaand onderzoek in 2020 werd besloten dat renovatie geen duurzame oplossing was, en werd gekozen voor sloop en nieuwbouw.

Participatieproces

Vanaf begin 2022 werden bewoners geïnformeerd en betrokken bij het proces. Er werden twee meedenkgroepen opgericht: één voor het sociaal plan voor de bewoners die zouden verhuizen, en één voor de nieuwbouwplannen.

Eerste Meedenkgroep Nieuwbouw (17 mei 2022)

De eerste bijeenkomst resulteerde in een wensenlijst voor de nieuwbouw, waaronder:

- Elke woning een berging
- Een ontmoetingsruimte ('t Praathuis)
- Wonen in het groen
- Een lift
- Minimale schaduwwerking voor omwonenden
- Scootmobielruimte en berging met elektra
- Parkeermogelijkheden

Tweede Meedenkgroep Nieuwbouw (30 augustus 2022)

Tijdens de tweede bijeenkomst werd een stedenbouwkundige opzet besproken en ingediend bij de gemeente. Er werd een verzoek gedaan voor meer dan één lift in het gebouw.

Derde Meedenkgroep Nieuwbouw (2 oktober 2023)

De derde bijeenkomst betrof een gewijzigde stedenbouwkundige opzet, waarbij een carrévormig gebouw werd voorgesteld in plaats van de oorspronkelijke V-vorm. Hoewel er aanvankelijk teleurstelling was, werd het nieuwe plan uiteindelijk omarmd.

Inlooppmoment (14 november 2023)

Een inlooppmoment voor de buurt werd georganiseerd om de plannen te presenteren. Er werd overwegend positief gereageerd, met vragen en opmerkingen over de plannen, parkeervoorzieningen en de verdere planning.

Inloopavond (30 juni 2025)

Ongeveer twintig bezoekers maakten van de gelegenheid gebruik om informatie in te winnen en de nieuwbouwplannen over Balienhoek te bespreken. De reacties kwamen grotendeels overeen met die tijdens eerdere inlooppmomenten. Veel aanwezigen toonden vooral belangstelling voor het definitieve ontwerp, dat echter pas wordt uitgewerkt na de Design & Build-aanbesteding.

Conclusie

De participatie-inspanningen werden als constructief en positief ervaren. De meedenkgroep waardeerde de vroege betrokkenheid in het proces, ondanks enkele teleurstellingen over wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet. Er is vertrouwen in een goed proces en een voorspoedig vervolg

7.2.2 Vooroverleg

Het voorliggende TAM omgevingsplan is naar verschillende instanties gezonden. Van enkele instanties is een reactie ontvangen. Hierna is de betreffende reactie kort samengevat met, indien van toepassing, een reactie van de gemeente.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Brabantse Delta

In haar reactie van 28 mei 2025 heeft het waterschap aangegeven dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen. Het waterschap brengt een positief advies uit.

Door de waterberging in de vorm van een wadi te realiseren is er gekozen voor een oplossing waarbij het hemelwater (deels) ter plaatse terug in de bodem gebracht wordt en waarbij de wadi ook kan bijdragen in het beperken van hittestress tijdens warme zomers. Dit is in de ogen van het waterschap een duurzame oplossing waar het waterschap voorstander van is.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant geeft in haar reactie van 25 juni 2025 aan dat er vanuit de veiligheidsregio geen bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

7.2.3 Ontwerp TAM omgevingsplan

Het ontwerp TAM omgevingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de procedure zijn de standaardregels van de gemeente Breda aangepast en is gebleken dat enkele begrenzings van de hoogteaanduidingen niet correct op de verbeelding waren opgenomen. Daarom is het TAM omgevingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp TAM omgevingsplan.

In het vaststellingsbesluit is een 'Staat van wijzigingen' opgenomen.

8.0 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

8.1 IS ER SPRAKE VAN EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES?

Op basis van voorgaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Wel moet nog een grondwateronderzoek worden afgerond, maar de verwachting is niet dat dit zal leiden tot een niet-evenwichtige toedeling van functies. De uitkomsten van het onderzoek dienen te zijner tijd bij het indienen van de omgevingsvergunning te worden ingediend om aan te tonen dat ook daadwerkelijk kan worden voldaan aan de bergingseis van de gemeente voor hemelwater.

Ten aanzien van geluid, heeft de gemeente Breda besloten om een geluidbelasting boven de standaardwaarde, maar onder de grenswaarde, voor dit project toe te staan. In de planregels zijn nadere voorwaarden voor het toegestane gezamenlijk geluid opgenomen.

8.2 CONCLUSIE

Het plan voldoet, mits wordt voldaan aan de bepaalde voorwaarden, aan de regels met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.