

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Lange Bunder en Eikbergseweg

Planstatus:	ter vaststelling
Datum:	06-11-2025
Plan identificatie:	NL.IMRO.0758.TAM2024223012-OV01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Lange Bunder en Eikbergseweg
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	M. van Oijen mark@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	211400
Datum:	6 november 2025
Status:	ter vaststelling

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

Motivering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan en TAM-omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Voorgenomen ontwikkeling	10
2.1	Opzet woonkavels	10
2.2	Natuurontwikkeling	12
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	14
3.1	Ontstaansgeschiedenis	14
3.2	Functionele structuur	15
3.3	Ruimtelijke structuur	16
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	28
4.4	Beleid water(schap)	29
4.5	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 5	Fysieke leefomgeving	35
5.1	Erfgoed	35
5.2	Beschermen van de gezondheid	37
5.3	Bodem	41
5.4	Water(systemen)	42
5.5	Ecologie	45
5.6	Geluid	48
5.7	Kwaliteit van de buitenlucht	49
5.8	Geur	50
5.9	Omgevingsveiligheid	52
5.10	Milieubelastende activiteiten	55
5.11	Niet-gesprongen explosieven	58
5.12	Kabels en leidingen	58
5.13	Mobiliteit	59
5.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	60
5.15	Trillingen	62
5.16	Toetsing besluit milieueffectrapportage	63
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
Hoofdstuk 7	Belangenafweging en conclusie	68
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	68
7.2	Conclusie	68

Afzonderlijke bijlagen

1. Landschapsplan
2. Rekenmodule omgevingskwaliteit
3. Verkennend bodemonderzoek kavel 1
4. Verkennend bodemonderzoek kavel 2
5. Stikstofberekening bouw en gebruiksfase
6. Quicksan natuurwetgeving
7. Niet-gesprongen explosieven onderzoek
8. Participatie
9. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
10. Uitgangspunten ontwikkelrichting
11. Selectiebesluit archeologie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Eikbergseweg te Bavel zijn meerdere gronden van initiatiefnemer gelegen. De planlocatie ligt ten oosten van de kern van Bavel. Aan de oostelijke zijde van Bavel hebben de laatste jaren meerdere ontwikkelingen plaatsgevonden, zowel voor woningbouw als voor bedrijfsontwikkelingen. De Eikbergseweg betreft een bebouwingslint, welke vanuit de kern overgaat in het buitengebied. Initiatiefnemer wenst twee gedeelten van haar gronden in te zetten voor woningbouw, passend binnen het bebouwingslint. In ruil voor deze woningbouw is initiatiefnemer bereid een forse oppervlakte aan landbouwgronden om te zetten voor natuurontwikkeling. Daarmee kan de gemeente haar water- en natuurdoelen voor het gebied De Groene Long bewerkstelligen, alsmede dat de Gilze-Wouwerbeek vanuit ecologisch en hydrologisch oogpunt verder versterkt kan worden.

De planlocatie omvat een aantal gedeelten. Allereerst zijn er twee locaties gelegen aan de Eikbergseweg, waar de woonkavels zijn beoogd. Het gebied welke ingezet wordt voor natuur is gelegen aan de rand van de kern van Bavel, aangrenzend aan de Lange Bunder. Binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' hebben planlocaties aan de Eikbergseweg de bestemming 'Agrarisch'. De gronden voor de beoogde natuurontwikkeling hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk de gewenste activiteiten uit te voeren. Derhalve zullen de bestemmingen moeten worden veranderd. Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn daar geen mogelijkheden toe.

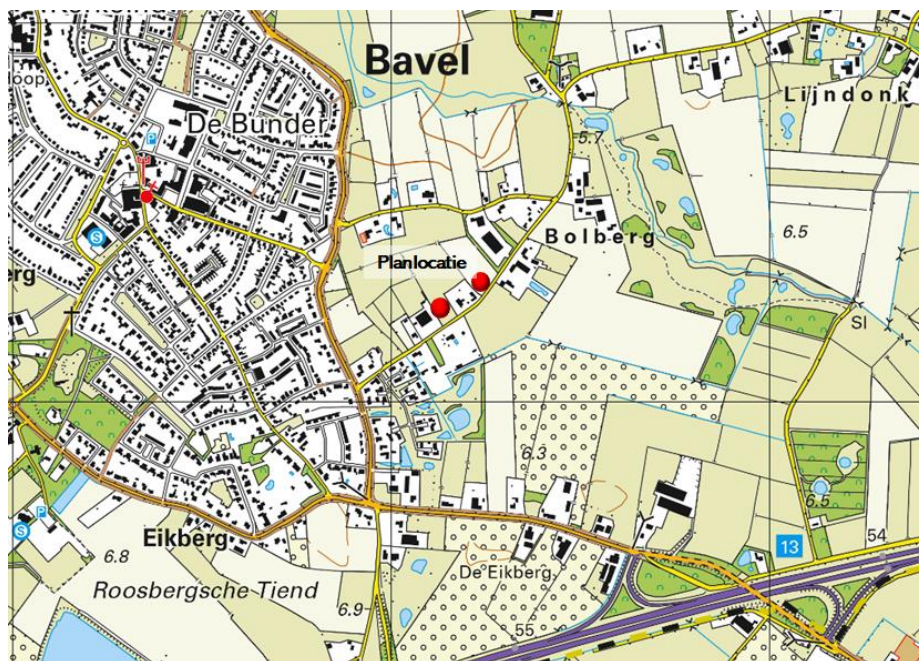
Initiatiefnemer heeft middels een initiatiefplan de gemeente Breda verzocht tot medewerking voor de ontwikkeling van de woonkavels, in combinatie met de aanleg van natuur. Voor het verder concretiseren van de gewenste ontwikkeling en voor het maken van afspraken hebben er meerdere afspraken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, adviesbureau en gemeente. Op basis van deze gesprekken en afspraken is onderhavig TAM-IMRO Omgevingsplan uitgewerkt.

1.2 Plangebied

Het ene deel van het plangebied ligt aan de Eikbergseweg. De locatie ligt in het buitengebied van gemeente Breda, ten oosten van de kern Bavel. De planlocatie bestaat uit twee beoogde bouwkvavels. De desbetreffende percelen zijn gedeeltelijk gelegen binnen kadastraal bekend als GNK, sectie M met nummers 597 en 629. Eén beoogde kavel is gelegen tussen de nummers Eikbergseweg 3 en 3a, de andere kavel is gelegen naast Eikbergseweg 5.



Figuur 1: Planlocatie beoogde woonkavels Eikbergseweg

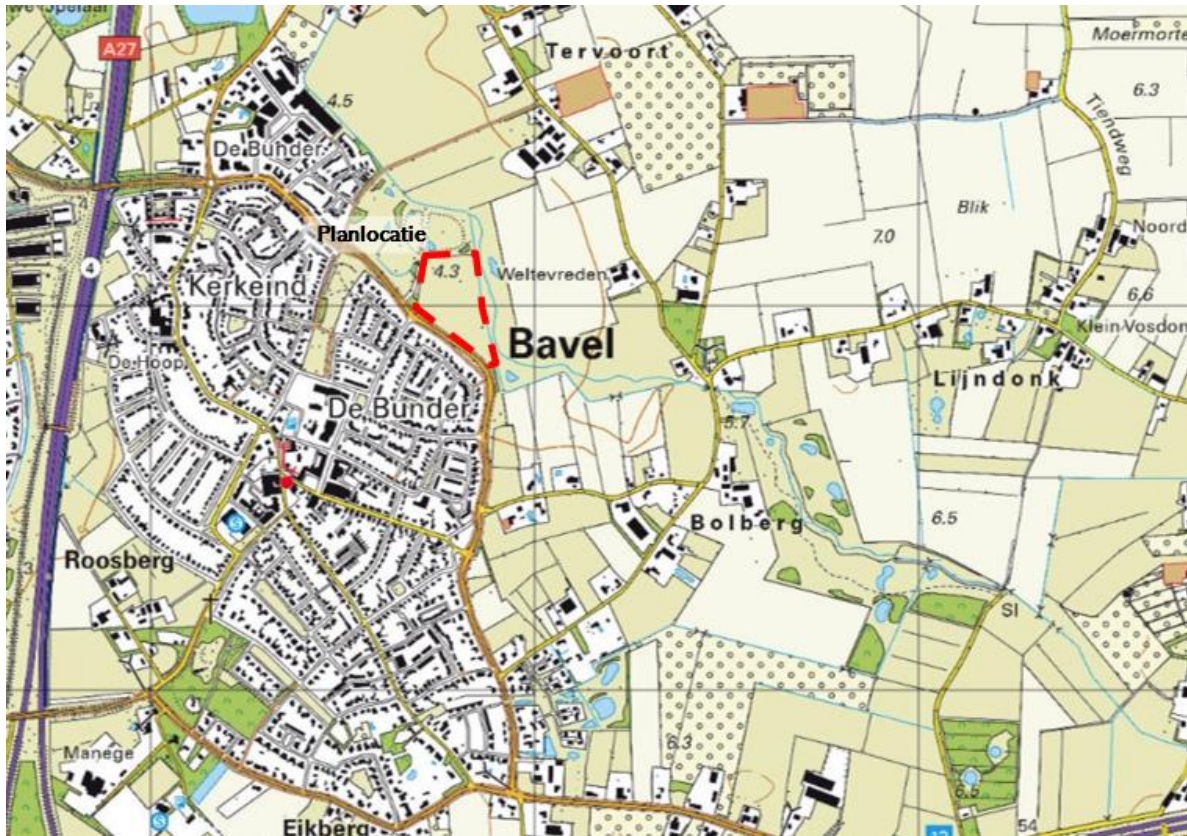


Figuur 2: Uitsnede topografische kaart met de planlocatie aan de Eikbergseweg

Het andere deel van het plangebied bevindt zich aangrenzend aan De Groene Long, tussen de Gilze-Wouwerbeek en de Lange Bunder. De locatie ligt in het buitengebied van gemeente Breda, ten oosten van de kern Bavel. De desbetreffende percelen zijn kadastraal bekend als GNK, sectie K met nummers 4318, 4321, 4323 en 4321.



Figuur 3: Planlocatie aan de Lange Bunder

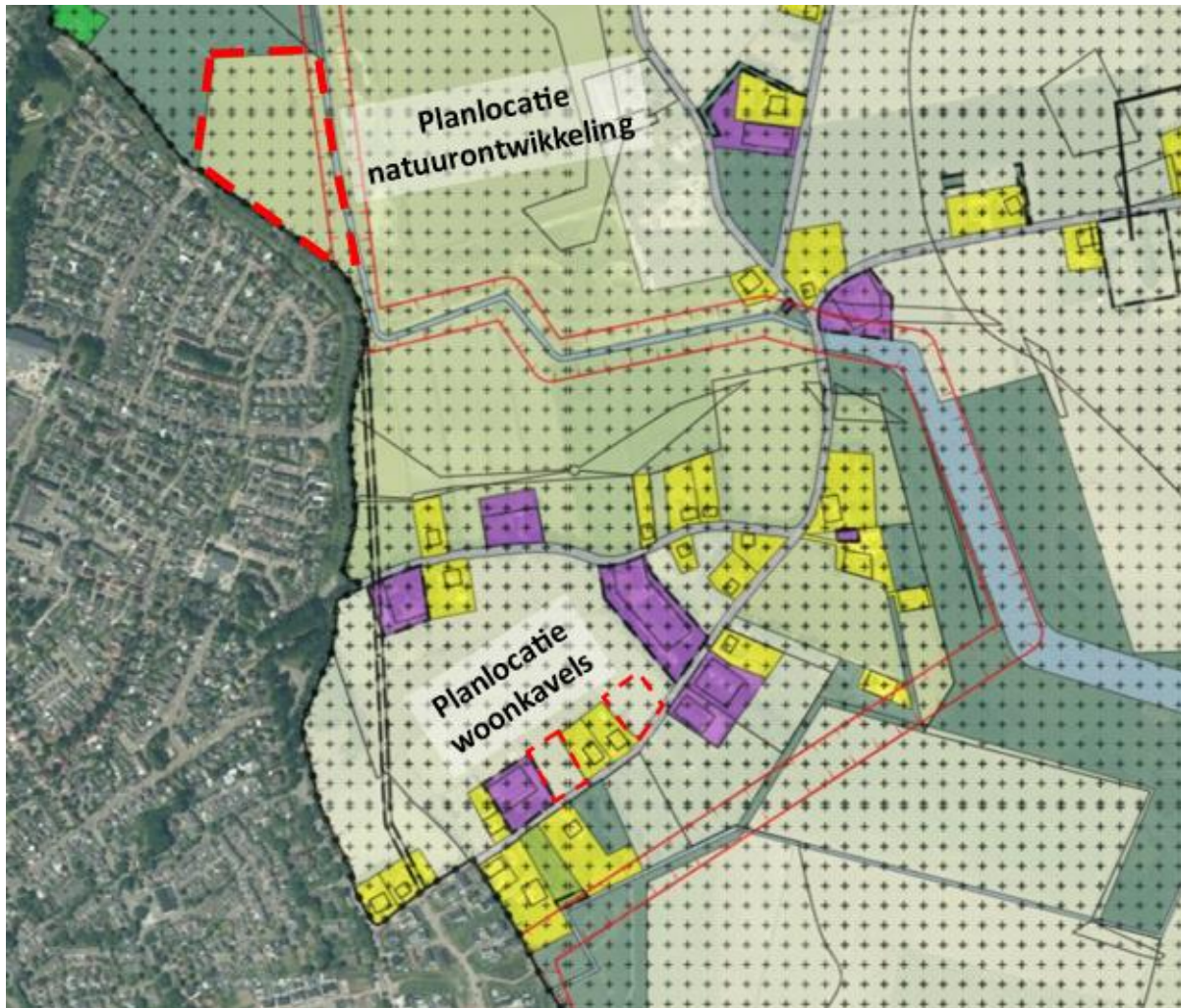


Figuur 4: Uitsnede topografische kaart met de planlocatie aan de Lange Bunder

1.3 Vigerend bestemmingsplan en TAM-omgevingsplan

Op de planlocatie is het tijdelijke omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van kracht. Bij besluit van 13 juli 2017 heeft de raad dit bestemmingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is in werking getreden op de dag na het aflopen van de beroepstermijn, te weten op 17 oktober 2017. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 10 april 2019, kenmerk 201708192/1/R2, ECLI:NL:RVS:2019:1117, is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De planlocatie bestaat grofweg uit twee locaties. De eerste locatie betreft de beoogde woonkavels. Deze kavels zijn gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie'. Tevens is gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' van kracht. De tweede locatie betreft het grondgebied voor de beoogde natuurontwikkeling. Deze gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens gelden de volgende gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en gedeeltelijk 'wetgevingzone – zoekgebied ecologische verbindingzone'.



Figuur 5: Uitsnede planverbeelding, bestemmingsplan Buitengebied Oost

De wijziging van het omgevingsplan in de vorm van onderhavig TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Lange Bunder en Eikbergseweg', is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een motivering. Het voorliggend plan vormt het planologisch kader voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een voor 'Wonen' aangewezen gebied voor de realisatie van twee woonkavels aan de Eikbergseweg en de omzetting van de agrarische bestemming naar een voor 'Natuur' bestemd gebied naast de Lange Bunder.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de toekomstige situatie van de planlocatie, waarbij onder andere wordt toegelicht hoe de voorgenomen ontwikkeling betreft de woonkavels zal zijn, en hoe het plangebied omtrent de natuurontwikkeling zijn vorm zal krijgen.

In hoofdstuk 3 van onderhavige motivatie wordt de huidige situatie van de planlocatie beschreven. Dit wordt gedaan door de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke -en functionele structuur van het plangebied te motiveren.

In hoofdstuk 4 wordt het vigerende beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven wat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is.

In hoofdstuk 5 worden relevante milieuhygiënische aspecten betreft de fysieke leefomgeving van de planlocatie nader toegelicht.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische -en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de belangenafweging gemaakt of het omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

In het gebied rondom Bavel ligt een opgave ten behoeve van de realisatie van extra waterberging. Bavel heeft in de voorbije jaren enkele keren serieuze wateroverlast gehad: de afvoer van overtollig regenwater is bij forse piekbuien onvoldoende waardoor straten en kelders onderlopen. De Groene Long is een zoekgebied waar extra waterberging gevonden zou moeten worden. Tegelijkertijd ligt er een ecologische wens om de Gilze-Wouwerbeek verder te 'vernatuurlijken'. Initiatiefnemer beschikt over gronden direct grenzend aan De Groene Long en de Gilze-Wouwerbeek.

Aan de Eikbergseweg, ten oosten van de kern van Bavel, zijn eveneens meerdere gronden van initiatiefnemer gelegen. De Eikbergseweg betreft een bebouwingslint, welke vanuit de kern overgaat in het buitengebied. Initiatiefnemer wenst twee gedeelten van haar gronden in te zetten voor woningbouw, passend binnen het bebouwingslint. In ruil voor deze woningbouw is initiatiefnemer bereid een forse oppervlakte aan landbouwgrond om te zetten voor natuurontwikkeling. Daarmee kan de gemeente haar water- en natuurdoelen voor het gebied De Groene Long bewerkstelligen, alsmede dat de Gilze-Wouwerbeek vanuit ecologisch en hydrologisch oogpunt verder versterkt kan worden.

In de provincie Noord-Brabant is de nieuwe Omgevingsverordening in werking getreden. Een belangrijke wijziging is de invoering van de nieuwe regeling 'Maatwerk omgevingskwaliteit'. De nieuwe regeling biedt meer ruimte voor maatwerk ten opzichte van de oude regelingen. De provincie heeft nu een beleidsregel (Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant) waarin staat wat de fysieke tegenprestatie moet zijn in ruil voor een woning op een aanvaardbare plek in het landelijk gebied. Aan het toevoegen van een woning zijn wel voorwaarden verbonden, te weten:

- Het mag geen stedelijke ontwikkeling zijn (meer dan 11 woningen);
- Alleen in of tegen bebouwingsconcentraties, kernrand, cluster of lint.
- Passend binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied.
- Er moet sprake zijn van een fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit.

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt op basis van deze beleidsregel maatwerking omgevingskwaliteit. Er worden twee woonkavels mogelijk gemaakt. In ruil daarvoor wordt in totaal een oppervlakte van 33.200 m² omgezet tot natuurbestemming. Het ontwikkelen van deze gronden tot natuur heeft voor de gemeente een groot maatschappelijk belang.

2.1 Opzet woonkavels

De twee beoogde woonkavels aan de Eikbergseweg worden binnen het lint gerealiseerd. Eén kavel wordt mogelijk gemaakt tussen de huisnummers 3A en 3, de tweede woonkavel wordt aan de oostzijde van huisnummer 5 gesitueerd. Met de keuze van de locatie van de bouwkavels is rekening gehouden met de landschappelijke en historische waarden, namelijk de waarde van het gehucht Bolberg in de ontstaansgeschiedenis van het landschap van Bavel; de waarde van de Bolbergse weg als relatief gaaf, landschappelijk lint; en de waarde van de bolle akker tussen de Bolbergseweg en Eikbergseweg. De kavels liggen met de achterzijde in lijn met de omliggende kavels, waardoor sprake is van één uniform beeld aan bebouwing in het lint. Het achterliggende agrarische landschap blijft daarbij gewaarborgd. De beoogde woonbestemmingsvlakken met daarin de bouwvlakken zijn dusdanig gepositioneerd, dat het omliggende bedrijfsbestemmingen niet schaadt in de ontwikkelingsmogelijkheden en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.10 van deze motivering.

Kavel 1 is gelegen naast huisnummer 5. Deze kavel krijgt een oppervlakte van circa 2.939 m² en heeft een perceelsbreedte van circa 50 meter. De gehele kavel krijgt de woonbestemming met aan de randen een natuurbestemming. Binnen dit kavel wordt één bouwvlak gesitueerd, met een oppervlakte van circa 662 m². Binnen dit bouwvlak dient de woning te worden gebouwd. De inhoud van de woning is maximaal 1.000 m³. Buiten het bouwvlak is geen woning toegestaan. Wel zijn bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, mits ze gelegen zijn binnen het woonbestemmingsvlak. De gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m². Voor de overige bouwregels van de nieuwe woning gelden de regels overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van de gemeente Breda, wat is ondergebracht in het tijdelijk omgevingsplan. De bouwregels worden overeenkomstig in deze TAM-IMRO ingebouwd.

Kavel 2 is gelegen tussen de huisnummers 3A en 3. Deze kavel krijgt een oppervlakte van circa 2.926 m² en heeft een perceelsbreedte van ongeveer 45 meter. De gehele kavel krijgt de woonbestemming met aan de randen een natuurbestemming. Binnen dit kavel wordt één bouwvlak gesitueerd, met een oppervlakte van circa 609 m². Binnen dit bouwvlak dient de woning te worden gebouwd. De inhoud van de woning is maximaal 1.000 m³. Buiten het bouwvlak is geen woning toegestaan. Wel zijn bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, mits ze gelegen zijn binnen het woonbestemmingsvlak. De gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m². Voor de overige bouwregels van de nieuwe woning gelden de regels overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van de gemeente Breda, wat is ondergebracht in het tijdelijk omgevingsplan. De bouwregels worden overeenkomstig in deze TAM-IMRO ingebouwd.



Figuur 6: Te ontwikkelen woonkavels aan de Eikbergseweg

De bestaande woningen aan de Eikbergseweg zijn over het algemeen gesitueerd op ruime percelen en kennen qua maatvoering regelmatig een grotere inhoud dan de standaardnorm van 750 m³ die voor reguliere woningen in het buitengebied wordt gehanteerd. Zo zijn de woningen op de adressen Eikbergseweg 3 en 5 in 2008 gerealiseerd met toepassing van een artikel 19-vrijstelling, waarbij respectievelijk een inhoud van 900 m³ en 1100 m³ is toegestaan.

Bij de planvorming is bewust aansluiting gezocht bij deze bestaande ruimtelijke structuur en maatvoering. Daarbij is gekozen voor een maximale inhoud van 1000 m³ per woning, wat aansluit bij de kaders die in het verleden vaker zijn toegepast bij ruimte-voor-ruimte woningen. Gezien de karakteristiek van het lint en de bestaande bebouwing worden de voorgestelde ruime kavels met een maximale inhoud van 1000 m³ stedenbouwkundig passend geacht binnen het straatbeeld en in lijn met de ruimtelijke kwaliteit van de Eikbergseweg.

In de volgende figuren zijn een aantal referentiebeelden opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen. De woningen sluiten aan bij het landelijk woonmilieu zoals deze wordt nagestreefd aan de randen van Bavel. De tuinen zijn naar buiten gericht en worden omsloten door groene erfbeplanting of een groene erfafscheiding, die een overgang vormt naar het omliggende landschap.

Op de locatie Eikbergseweg worden de kavels landschappelijk ingepast door verschillende landschapselementen zoals 'Landschapsbomen', 'Knip- scheerheg' (en houtwal) gerealiseerd aan de randen van de kavels. De landschappelijke inpassing sluit aan bij richting die de gebiedsvisie Bavel voor de locatie uitzet. Met deze twee elementen worden de nieuwe woningen uit het landschap gehaald. De landschapsbomen worden aan de zijkant boven de hagen geplant, aan de achterzijde van de percelen worden enkel bomen

geplant om de transparante doorkijk te behouden maar ook om de woningen vanuit de Bolbergseweg uit het zicht te halen. De knip- scheerheggen worden aan de voorzijde van de planlocaties aangeplant. Aan de zijkant van het perceel wordt een houtwal geplant. De hagen en bomen zorgen voor een versterking/aanvulling van de biodiversiteit. De borging van deze landschapselementen vindt plaats middels opname van de bestemming natuur en een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Referentie Architectuur



Figuur 7: Referentie architectuur nieuwe woonkavels

2.2 Natuurontwikkeling

Zoals eerder beschreven in deze motivering heeft Bavel de voorbije jaren enkele keren serieuze wateroverlast gekend. Derhalve is het voor de gemeente erg belangrijk dat er gronden in de nabijheid van Bavel kunnen worden ingezet voor waterberging, om deze problemen richting de toekomst te verhelpen. Tegelijkertijd is er de wens om de Gilze-Wouwerbeek verder in ecologisch opzicht te versterken. Initiatiefnemer stelt daarvoor een gedeelte van zijn landbouwgronden beschikbaar.

Opgave/Visie: extra waterberging

De gronden welke worden ingezet voor waterberging hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 33.200 m² en zijn gelegen naast de Lange Bunder. Deze gronden maken deel uit van de visie 'Waterpark Groene Long'. Nieuwe wandelpaden door het waterpark zullen de dorpskern met de bestaande wandelpaden en natuur in het buitengebied verbinden.

Het bestaande waterbekken ten noorden van dit gebied zal gehandhaafd blijven. Het water dat in het waterbekken wordt opgeslagen is momenteel vervuild en moet gereinigd worden voordat het in de Gilze Wouwerbeek kan stromen. Daartoe wordt een watermachine van ongeveer één kilometer lengte gemaakt waar het water door middel van rietkragen gezuiverd wordt. Een groot gedeelte van dit systeem zal worden aangelegd binnen deze desbetreffende gronden.

De natuurontwikkeling en watermachine sluiten goed aan op de gebiedsvisie voor Bavel. De watermachine bestaat uit met riet omzoomde singels, hebben een interessante gebogen vorm en worden ogenschijnlijk losjes gecomponeerd zodat smalle landtongen afgewisseld worden met bredere plekken. In het waterpark worden bomen toegevoegd die passen in een waterrijk landschap. Zo ontstaat een aantrekkelijk en gevarieerd waterlandschap met een interessant recreatief medegebruik.

De verdere uitwerking van het 'waterpark' zal op een integrale wijze plaatsvinden. De gemeente zal daarvoor met deskundige betreffende waterkwaliteit, techniek, ecologie en landschap aan tafel gaan. De inrichting en het beheer van deze gronden wordt dan ook overgedragen aan de gemeente.

Onafhankelijk van het voorliggende omgevingsplan wordt parallel een inrichtingsplan opgesteld voor het gebied. Daarbij wordt gezocht naar passende en landschappelijk logische natuurdoeltypen die aansluiten bij de karakteristieken van het gebied.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat op de omliggende gronden kruiden- en faunarijck grasland is voorzien. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal nadrukkelijk aansluiting worden gezocht bij dit kader. Er wordt gestreefd naar een zorgvuldig ingerichte natuur die zowel ecologisch als ruimtelijk in balans is met de omgeving.



Figuur 8: Te ontwikkelen gronden tot natuur naast de Lange Bunder en Gilze-Wouwerbeek

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van de planlocatie uiteengezet.

Het plangebied ligt aan de Eikbergseweg, ten oosten van de kern Bavel. De Eikbergseweg betreft een weg welke zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied van Breda is gelegen, voormalig onderdeel van de gemeente Nieuw Ginneken. De weg verbindt de Gilzeweg met de Bolbergseweg en het Eikbergse Veld.

De gronden voor de natuurontwikkeling grenzen aan de Lange Bunder. De Lange Bunder is een gebiedsonsluitingsweg die de kern van Bavel aan de oostkant begrenst. Langs deze gronden voor natuurontwikkeling loopt de Gilze-Wouwerbeek. Ten noorden van deze gronden grenst het gebied 'De Groene Long'.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Bavel stamt uit 1150. De plaats wordt genoemd in een oorkonde uit dat jaar door Engelbert van Bavel. In een document uit 1299 komt de naam ook terug, hierin werden inkomsten van de parochie van Gilze en de Abdij van Thorn geregeld. In 1317 werd Bavel een zelfstandige parochie, die afgesplitst werd van die van Gilze. Bavel was ooit een zelfstandige heerlijkheid, maar werd uiteindelijk deel van de Baronie van Breda. Een dorp met een echte kern is Bavel lang niet geweest. Het bestond veeleer uit een aantal verspreid liggende buurtschappen met een kerk. Er was sprake van ontginningen en reeds in de 16e eeuw werd een deel van de heide met bos beplant. Uiteindelijk werd na 1900 het bos weer in landbouwgrond omgezet. Bavel was toen een straatdorp dat geleidelijk meer woningen ging omvatten. Bolberg daarentegen was slechts een gehucht van enkele hoeves. Net als de gehuchten Lage Aart, Kerkeind en Tervoort was Bolberg enerzijds georiënteerd op de natte weidegronden langs de Gilzewouwerbeek. Langs de beek werden de dorpen van elkaar gescheiden door bossen. Anderzijds, lagen op de hogere gronden de akkers. Over deze enkgonden waren de gehuchten met elkaar verbonden. De enkgonden waren relatief open, maar omzoomd met houtwallen, bosjes en andere landschapselementen. Deze structuur van eind 19^e, begin 20^e eeuw is zeer bepalend geweest voor de ontwikkeling van het moderne landschap van Bavel. De betreffende ontwikkellocaties liggen zowel op de lage gronden langs de beek, als aan een lint op de hoge enkgonden.

In de jaren na 1960 kwam Bavel in toenemende mate onder invloed van verstedelijking. Autowegen werden aangelegd en uiteindelijk kwam Bavel vlak bij een autowegknooppunt te liggen en werd aan twee zijden door snelwegen ingesloten. Ook kwamen er woonwijken en groeide Bavel aan de gemeente Breda vast. De voorlopig laatste wijk is Nieuw Wolfslaar, die in het eerste decennium van de 21e eeuw werd gebouwd.

De naam Eikbergseweg is waarschijnlijk een eenvoudige samenstelling tussen eik (= eikenboom) en berg (= een geringe hoogte in het terrein). In de middeleeuwen werden de hoogste gronden als bouwland in gebruik genomen en ging het plangebied deel uitmaken van een groot akkercomplex, de Bavelse akker. Op deze akker bevonden zich de gehuchten Eikberg, Roosberg, Bolberg en Bavel. Het gehucht Eikberg is ontstaan op de kruising van de Gilzeweg (weg van Breda naar Gilze) met verschillende akkerwegen die vanuit Eikberg naar Roosberg, Bolberg, Bavel en Chaam liepen.

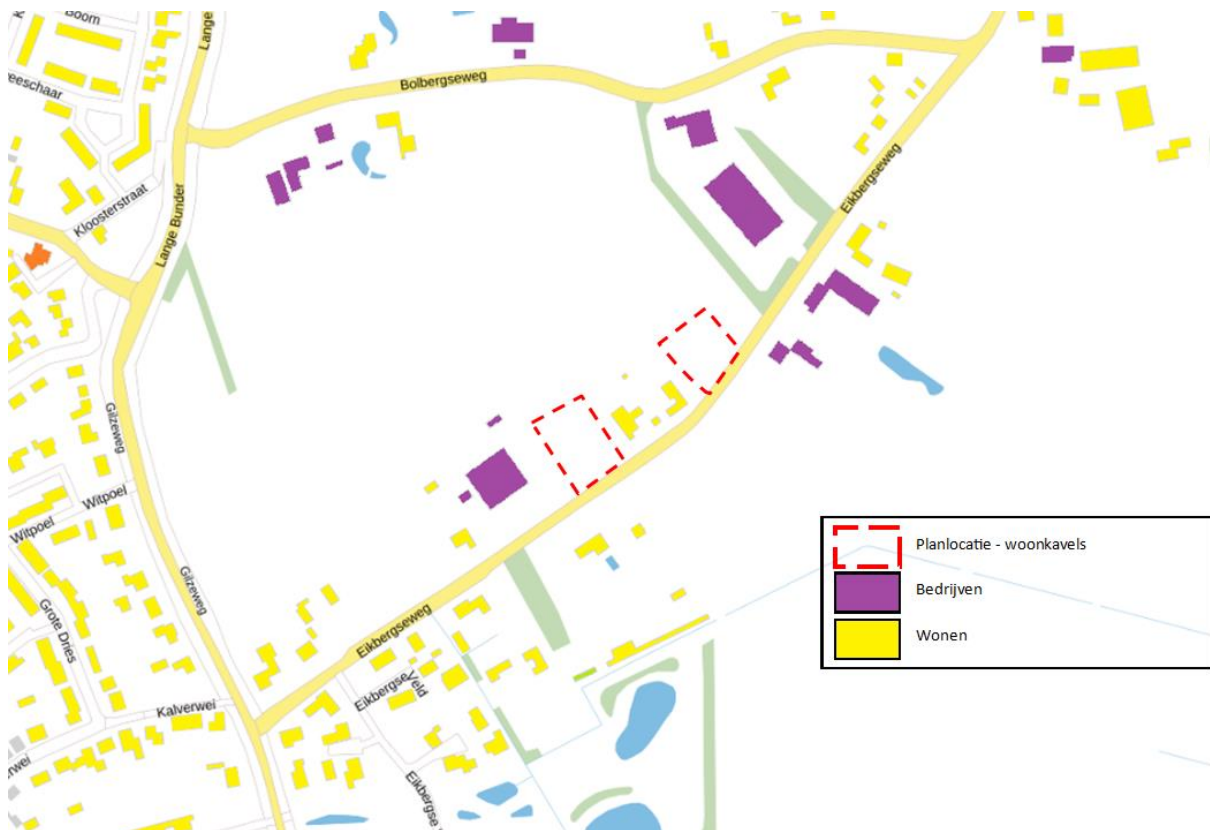
Op onderstaande topografische kaart van ca. 1900 is te zien dat er nauwelijks bebouwing aanwezig was ter hoogte van het plangebied. Omstreeks 1970 zijn de eerste bebouwingen ontstaan binnen het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede historische kaart rond circa 1900 (Topotijdreis, 1900)

3.2 Functionele structuur

In de omgeving komen diverse functies voor. Aan de Eikbergseweg komen burgerwoningen, bedrijfsbestemmingen, recreatie en natuur voor. Ten zuidwesten van de planlocatie is de laatste jaren een nieuwbouwwijk ontstaan, gelegen aan de straat Eikbergse Veld. Ten noorden van de planlocatie, aan de Bolbergseweg, komen woonbestemmingen naast bedrijfsbestemmingen voor. Het gebied is dan ook te typeren als gemengde plattelandseconomie, welke als grenszone tussen stedelijk gebied en overwegend agrarisch gebied fungeert.



Figuur 10: Functiekaart omgeving planlocatie Eikbergseweg

3.3 Ruimtelijke structuur

In en rond Bavel liggen een aantal historische bebouwingslinten. De Kerkstraat en Brigidastraat zijn dorpse bebouwingslinten. De Roosbergseweg, Gilzeweg en Eikbergseweg zijn agrarische bebouwingslinten. De dorpse bebouwingslinten worden gekarakteriseerd door een verscheidenheid in bebouwing, terwijl de agrarische linten worden getypeerd door een afwisseling van vrijstaande bebouwing en open ruimte, met doorzichten naar het achtergelegen gebied.

Ter plaatse van de gronden langs de Lange Bunder is momenteel sprake van agrarisch grondgebruik (maïs en grasland). De gronden maakten in het verleden deel uit van een groter agrarisch gebied, maar is aan de westzijde steeds meer komen te vervallen door uitbreidingen van de kern van Bavel. Nu grenzen de gronden aan het stedelijk gebied. Aan de oostzijde is het landschap door de jaren heen overwegend agrarisch geweest. Momenteel worden de gronden rond de Gilzerwouwerbeek omgezet voor natuurontwikkeling en extra ruimte voor water. Ten noorden is het gebied 'de Groene Long' gesitueerd. Dit gebied wordt als een uitloopparkje van Bavel gebruikt. Hierbinnen is ruimte voor water, natuur en ruimte om te recreëren.

Alle gronden binnen de planlocatie zijn momenteel onbebouwd. De gronden zijn in gebruik voor agrarische doeleinden, te weten grasland en/of maïsteelt. In de volgende twee figuren zijn enkele foto's van de locaties aan de Eikbergseweg en naast de Lange Bunder weergegeven.



Figuur 11: Foto's planlocatie Eikbergseweg



Figuur 12: Foto's planlocatie naast Lange Bunder

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

Bij het opstellen van een TAM-IMRO Omgevingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige plan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locaties aan de Eikbergseweg en naast de Lange Bunder weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

De algemene regels staan verspreid over de Omgevingswet, de vier algemene maatregelen van bestuur en de Omgevingsregeling. Kort gezegd zijn de volgende vier AMvB's van toepassing:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Het Omgevingsbesluit (Ob)

De instructieregels binnen het Bkl vormen het beoordelingskader van een omgevingsplan. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat de instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 betreft de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. (paragraaf 5.1.5);
- behoud van ruimte voor toekomstige functies. (paragraaf 5.1.6);

- behoeven van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over;

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

4.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen afdeling 5.1, paragraaf 5.1.5, artikel 5.129 van het besluit kwaliteit leefomgeving bevindt zich de Ladder voor duurzame verstedelijking. Kortweg ook wel de Ladder genoemd. Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie omvat de realisatie van twee woonkavels. De onderhavige woningbouw ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en is de ontwikkeling niet Ladderplichtig.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de algemene regels uit de Omgevingswet. In hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht.

4.1.3 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke op 1 januari 2024 in werking is getreden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke

leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

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

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. De provincie heeft nu nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Deze omgevingsverordening is, met het oog op de doelen van de wet en de Brabantse omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant', gericht op:

- a. een goede, veilige en gezonde leefomgeving;
- b. het in stand houden of verbeteren van een goed omgevingskwaliteit;
- c. een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving; en
- d. het realiseren van maatschappelijke opgaven.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld.





Figuur 13: Uitsnedes van de kaart behorende bij Omgevingsverordening Noord-Brabant - Planlocatie naast de Lange Bunder

Op figuur 13 is te zien dat de planlocatie naast de Lange Bunder is gelegen binnen het 'Landelijk gebied, met de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek'. Daarnaast bevindt zich over de gehele locatie de aanduiding 'Groenblauwe waarden'. Over een deel van het plangebied gelden de aanduidingen voor 'Behoud en herstel van watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. Ook ligt het gehele gebied binnen de aanduiding 'Reservering waterberging'.



Figuur 14: Uitsnede van de kaart behorende bij Omgevingsverordening Noord-Brabant - Planlocatie Eikbergseweg

Uit figuur 14 blijkt dat de planlocatie aan de Eikbergseweg is gelegen in het 'Landelijk gebied' en geldt er tevens een 'Beperking grootschalige logistiek'.

Landelijk gebied

In de Omgevingsverordening binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de activiteiten dienen de functies een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan een goede omgevingskwaliteit als bedoelt in artikel 5.7 van de Omgevingsverordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie omvat de realisatie van twee woonkavels. In ruil voor deze ontwikkeling wordt een forse oppervlakte omgezet naar natuurbestemming, zodat hier de water -en natuurdoelen gehaald kunnen worden. Het initiatief is om op basis van deze omgevingskwaliteit de twee woningen toe te voegen op de locaties aan de Eikbergseweg.

Aanduiding: Groenblauwe waarden

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' in de Omgevingsverordening zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het landelijk gebied. Een locatie die is gelegen in gebied met groenblauwe waarde strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast is een gebied met groenblauw waarde gericht op de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen een gebied met groenblauwe waarde soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied. De gronden ten behoeve van de natuurontwikkeling zijn gelegen binnen een gebied met de aanduiding Groenblauwe waarden

Aanduiding: Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone (gedeeltelijk)

Langs de waterloop van de Gilze-Wouwerbeek is de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden die een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Er worden beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en er worden regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk opgenomen.

In het omgevingsplan ter plaatse de gronden waarbinnen deze aanduiding geldt wordt de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' opgenomen. Binnen de beschermingszone die in het omgevingsplan is opgenomen wordt geen bebouwing of verharding aangebracht. Het initiatief heeft een positief effect op de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone, daar juist ter plaatse van deze gronden sprake zal zijn van de ontwikkeling van natuurinrichting en aanleg van waterberging.

Aanduiding: Behoud en herstel van watersystemen (gedeeltelijk)

Ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' is het beleid gericht op het behoud, beheer en herstel van waardevolle watersystemen. Een omgevingsplan stelt regels die het oprichten van bebouwing, aanbrengen van verharding en ophogen van gronden beperkt. In het omgevingsplan ter plaatse van de gronden waarbinnen deze aanduiding geldt wordt de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzones' opgenomen. Binnen de beschermingszone die in het bestemmingsplan is opgenomen wordt geen bebouwing of verharding aangebracht. Het initiatief heeft een positief effect op behoud, beheer of herstel van het watersysteem, daar juist ter plaatse van deze gronden sprake zal zijn van de ontwikkeling van natuurinrichting en aanleg van waterberging.

Aanduiding: Reservering waterberging

Aanduiding 'Reservering waterberging' strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Bij ontwikkelingen dient de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft te worden verantwoord. Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan er is echter geen sprake van een absoluut verbod; in de volgende situaties zijn er toch mogelijkheden:

- indien uit de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, of;
- dat bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen.

De gronden ter plaatse van deze aanduiding worden ingezet voor natuurontwikkeling, in het bijzonder voor de functie van waterbergingsgebied. Daarmee wordt juist een bijdrage geleverd aan het waterbergend vermogen van het gebied.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 5.1.2 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' gekeken naar een concrete invulling.

Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

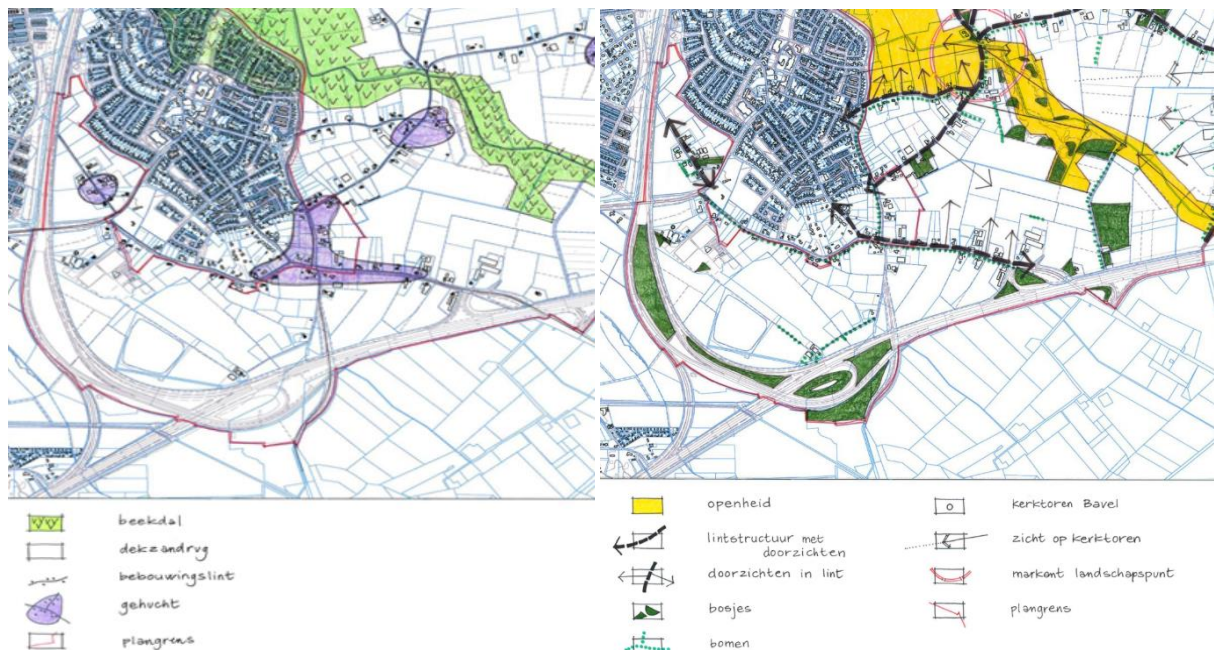
Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk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

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (ladder voor duurzame verstedelijking);

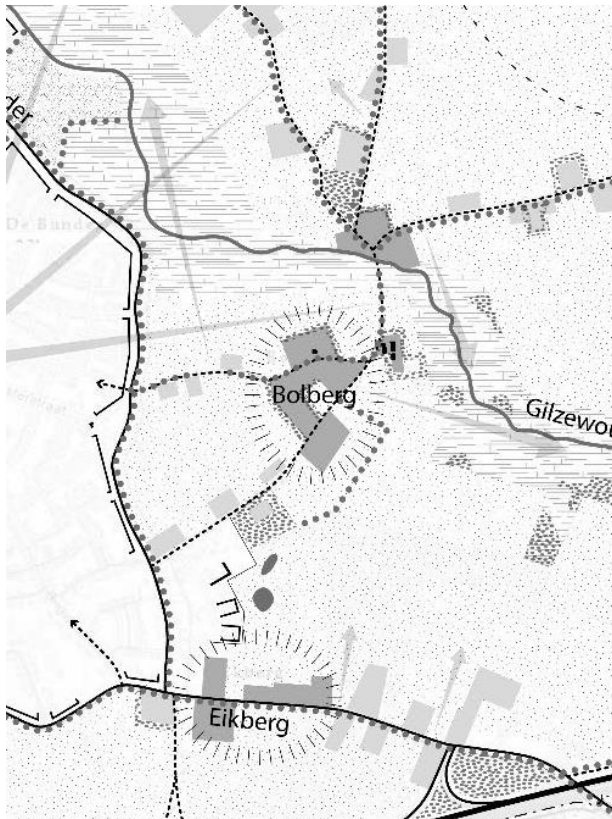
- een omgevingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Op de planlocatie is geen sprake van een bestaand bouwperceel. De Eikbergseweg betreft al vanuit oudsher een bebouwingslint. De beoogde woningen worden binnen dit bebouwingslint geplaatst, naast en tussen woningen in. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De omgeving van de Eikbergseweg wordt gekenmerkt als een transparant landschap (Bestemmingsplan Breda Oost) waar er sprake is van een lintstructuur met doorzichten. Dit betreft de bebouwingslinten waar één heldere structuur duidelijk afleesbaar is door het afwisselend voorkomen van open en dichte delen langs landwegen. De dichte delen bestaan uit een patroon van bebouwing, erven en boombeplantingen. De open delen maken lange doorzichten mogelijk naar de achterliggende landbouwgronden. De linten worden als waardevol aangemerkt, omdat zij zorgen voor het begrenzen van de grote open agrarische gebruiksruimten en omdat zij als eigen entiteit zorgen voor kleinschalige variatie en afwisseling. Het onderhavig planinitiatief zorgt dat er ruimtes vrij blijven als zichtlijnen tussen de bebouwing. Met name tussen de Eikbergseweg 6 en 8 blijft er een ruim doorzicht gehandhaafd richting het achterliggende landschap. Verder blijkt uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda dat het van belang is de waarde van het historische karakter van het gehucht Bolberg blijft behouden. Het gehucht wordt gekenmerkt door een aantal monumenten en andere waardevolle gebouwen van uit de 19^e eeuw. Derhalve is het van belang dat het lint aan die zijde vrij blijft van nieuwe bebouwing en kunnen er aan het gehucht geen bebouwing toegevoegd worden. Aanvulling van de bebouwingsconcentratie kan daarmee plaatsvinden tot de hoogte van Eikbergseweg 10.



Figuur 15: Landschapswaarden en structuur omgeving Eikbergseweg



Figuur 16: Nota Ruimtelijke kwaliteit met gehucht Bolberg

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

In hoofdstuk 5 'Fysieke leefomgeving' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante milieuhygiënische aspecten in het plangebied niet worden aangetast.

Artikel 5.10 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Het initiatief beoogd op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Als tegenprestatie voor de realisatie van de woonkavels wordt een forse oppervlakte aan agrarische gronden omgezet tot natuurbestemming. Zodat ter plaatse van die gronden doelstellingen voor wateropvang en natuurontwikkeling kunnen worden mogelijk gemaakt. Vanuit gemeentelijk en regionaal opzicht is dit een positieve ontwikkeling.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een Omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De motivering bij een Omgevingsplan bevat een toelichting:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is vastgelegd;

- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Beoordeling

Zoals in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening is bepaald, wordt voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' als wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 5.14. Voor het voorliggende planvoornemen is getoetst aan artikel 5.14, zie navolgende paragraaf. Voor het plan wordt maatwerk geleverd met als doel omgevingskwaliteit. Wel worden de nieuwe woonkavels nog voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, in bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan hiervoor opgenomen.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Voor de toepassing van de nieuwe regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit hebben Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld en een daarbij horende rekenmodule ontwikkeld.

De beleidsregel, met de bijbehorende rekenmodule, geeft invulling aan de voorwaarden die in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen. In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen of splitsen. De beleidsregel geeft daarmee duidelijkheid aan initiatiefnemers welke tegenprestatie zij moeten verrichten. Ook bevat de beleidsregel een differentiatie in woningbouwtypen met de daarvoor geldende voorwaarden.

Het planinitiatief is om twee woningen toe te voegen op de planlocatie op basis van omgevingskwaliteit. Voor het toevoegen van een de woningen dient een voldoende fysieke tegenprestatie te worden voorzien. In de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor realisatie van een vrijstaande woning een minimale inspanning van € 125.000,- als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist.

Aanvaardbare locatie

Het toevoegen van een woning is alleen mogelijk op een aanvaardbare locatie als bedoeld in het vierde lid van artikel 5.14 van de TAM-omgevingsverordening. Volgens de Omgevingsverordening is er sprake van een aanvaardbare locatie als de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het begrip bebouwingsconcentratie bestaat uit: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

De locaties Eikbergseweg naast nummer 3 en 5 maken deel uit van een bebouwingslint. Een bebouwingslint betreft een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, die geheel of gedeeltelijk in het landelijk gebied ligt. Het bebouwingslint ter plaatste van de Eikbergseweg vormt een lijnvormige reeks van bebouwing. Het bebouwingslint begint in de kern van Bavel en loopt over in de Bolbergseweg, wat overigens ook als een bebouwingslint is te typeren. In onderstaande figuur is het bebouwingslint van de Eikbergseweg en de Bolbergseweg schematisch weergegeven op luchtfoto.



Figuur 17: Weergave bebouwingsschil

In bijlage 10 van onderhavig omgevingsplan is een omschrijving toegevoegd waarin de ontwikkelrichting nader wordt toegelicht.

Fysieke tegenprestatie

Voor het toevoegen van een extra woning dient een voldoende fysieke tegenprestatie te worden voorzien. De tegenprestatie voor onderhavige ontwikkeling bedraagt een minimale inspanning van € 125.000,-. Onderdeel van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant is een rekenmodule, waarmee de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. De ingevulde rekenmodule met daarop een korte toelichting, is als bijlage toegevoegd aan onderhavig TAM-IMRO Omgevingsplan in bijlage 2. Zoals eerder in dit TAM-IMRO Omgevingsplan omschreven zijn meerdere gronden in de omgeving in eigendom van initiatiefnemer. Gedeelten van deze gronden zijn gelegen binnen de groenblauwe mantel en/of grenzen aan Natuur Netwerk Brabant en Ecologische Verbindingszones.

In het gebied rondom de Bolbergseweg ligt een opgave ten behoeve van de realisatie van extra waterberging. Bavel heeft in de voorbije jaren enkele keren serieuze wateroverlast gehad: de afvoer van overtollig regenwater is bij forse piekbuien onvoldoende waardoor straten en kelders onderlopen. De Groene Long is een zoekgebied waar extra waterberging gevonden zou moeten worden. Tegelijkertijd ligt er een ecologische wens om de Gilze-Wouwerbeek verder te 'vernatuurlijken'.

Initiatiefnemers zijn bereid om gronden grenzend aan deze gebieden met opgaven af te staan, zodat hier de doelen bereikt kunnen worden. De afwaardering van deze gronden wordt voor maximaal € 8,- per m² afgewaardeerd. In totaal wordt er een oppervlakte van 33.200 m² omgezet tot natuurbestemming. De afwaardering van de gronden bedraagt daarmee in totaal € 265.600,-. Op basis van de investering van voor de nieuwe woningen (2 keer € 125.000,-) betekent dit dat er wordt voldaan aan de omgevingskwaliteit. De daadwerkelijke inrichting en onderhoud van het gebied wordt door de gemeente Breda opgepakt. De realisatie van de fysieke tegenprestatie, de aanleg van waterberging en natuur, wordt geborgd middels het sluiten van

een overeenkomst. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de omgevingskwaliteit en wordt voldaan aan artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Uit bovenstaande blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio West-Brabant in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn.

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 ziet de streek als een aantrekkelijke woonregio die zich actief openstelt voor nieuwe inwoners. Hiermee wordt vooralsnog ingezet op groei van de bevolking. De bijbehorende woningbouwopgave wordt gezien als een kwalitatieve marktvraag, waarbij het onderscheid in verschillende subregionale woningmarkten met een eigen, herkenbaar karakter van belang is.

Voor het plangebied betekent het dat er vanuit de regio West-Brabant geen eisen of restricties geformuleerd zijn waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen.

4.3.2 Brabantse Agenda Wonen

In paragraaf 2.4 van de Brabantse Agenda Wonen wordt ingegaan op het feit dat steeds meer essentiële processen rond het wonen zich steeds meer voor een belangrijk deel afspelen op regionaal schaalniveau. Meer en meer moet het wonen dan ook gezien worden als een regionale opgave. En gelet op de (toekomstige) vraagstukken en opgaven wordt het belang van regionale afstemming, afweging en afspraken alleen maar groter. Dit vraagt om (verdere) versterking van de regionale samenwerking en vernieuwing van het regionale afsprakenkader.

Het onderzoek naar de behoefte van woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregistreerd. Dit is verankerd in Afdeling 7.2 'Regionaal samenwerken' van de Omgevingsverordening. In Afdeling 7.2 is bepaald dat er ten minste tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg plaats vindt tussen Gedeputeerde Staten, gemeenten, regio's en waterschappen. De gemeente Breda is ingedeeld bij de regio Breda e.o. Volgens de Afdeling 7.2 'Regionaal samenwerken' plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken; en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden.

Bavel maakt deel uit van het RRO-gebied West-Brabant (18 gemeenten) en de subregio Breda e.o. (landelijk gebied). RRO-gebied West-Brabant valt samen met het COROP-gebied West-Noord-Brabant. Dit is conform het advies uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en Milieu. Via de RRO's geven de Brabantse gemeenten jaarlijks inzicht in hun woningbouwplannen. Hiertoe actualiseren de gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg de matrix genoemd. Sinds 1 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen 2017 van toepassing, waarin de meest actuele regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 t/m 2035 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.900 woningen tot 2035. De groei van de woningvoorraad is de afgelopen jaren echter achter blijven lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. De regio West-

Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen de regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaalt. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

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

Figuur 18: Woningbouwopgaven en plancapaciteiten gemeenten 2016 t/m 2025

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

4.3.3 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan het regionaal beleid.

4.4 Beleid water(schap)

4.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Per waterschap is er één waterschapsverordening. Waterschappen krijgen een overgangstermijn voor het vaststellen van de waterschapsverordening. Waterschappen moeten op 1 januari 2026 een waterschapsverordening hebben vastgesteld. De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten.

Er gelden ook verplichtingen voor een initiatiefnemer. Een initiatiefnemer kan een burger of bedrijf zijn. Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het gaat om de volgende activiteiten;

- lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam;
- lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
- activiteiten in of nabij het oppervlaktewater;
- activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
- het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Het Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen. Het Nationaal Water programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid).

Weging van het waterbelang

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De weging van het waterbelang is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

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

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

In het plan wordt rekening gehouden met het beleid van de Brabantse Delta en het gemeentelijk waterbeleid zoals deze bepaald is in het Stedelijk Waterplan van de gemeente Breda. Nadere toelichting over het gemeentelijk waterbeleid bevindt zich in paragraaf 4.5.4.

4.4.2 Conclusie

De toetsing van het aspect water aan de fysieke leefomgeving wordt nader toegelicht in paragraaf 5.4. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidsregels omtrent water en watersystemen. Ook past de ruimtelijke ontwikkeling binnen het beleid van het Waterschap Brabantse Delta.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Breda 2040

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

Breda sterk en veerkrachtig.’ Op basis van deze ambitie worden de doelstellingen en opgaven nader uitgewerkt.

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

Breda streeft naar een aantrekkelijke woongemeente waar mensen tevreden zijn met hun woning en woonomgeving en deze aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Breda is een groeiende gemeente met een toename van inwoners en huishoudens. Met name het aantal en aandeel één -en tweepersoonshuishoudens en ouderen (vergrijzing) neemt toe. De woningvoorraad wordt zowel kwalitatief als kwantitatief aangepast om tegemoet te komen aan een veranderende woonbehoefte. Woningbouw dient aanvullend te zijn op de bestaande woningvoorraad, zodat doorstroming ontstaat. De bouw van woningen geschikt voor empty-nesters (ouders waarvan de kinderen niet meer thuis wonen)/ouderen zorgt voor het vrijkomen van (grote) eengezinswoningen voor gezinnen. Door meer woningen te bouwen wordt de druk op de woningmarkt verminderd. Iedereen woont prettig, op bereikbare afstand van werk en voorzieningen en in een gezonde en veilige omgeving. Breda streeft naar een kwalitatief goede woningvoorraad, die regionaal aansluit op de woonbehoefte van alle groepen bewoners. Door in te zetten op doorstroming kunnen ook mensen met een laag- en middeninkomen in Breda wonen. Daarnaast wordt het woningaanbod vergroot voor doelgroepen en in woonmilieus waar grote vraag naar is. Als centrumstad in de regio wordt het (centrum)stedelijk woonmilieu uitgebreid en versterkt. Hiermee wordt voorzien in de groeiende behoefte aan deze woonmilieus.

Beoordeling

Het onderhavig initiatief op de planlocatie is om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming ‘Wonen’, waarbij er twee wooneenheden kunnen worden opgericht in het buitengebied. In ruil voor deze woonkavels wordt er een riante agrarische oppervlakte omgezet tot natuur, zodat hier ecologische en hydrologische doelstellingen voor het gebied kunnen worden behaald. De realisatie van deze twee woonkavels wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale regeling ‘maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’. Dit beleid is recentelijk in werking getreden en daarom nog relatief nieuw voor ontwikkelingen in het buitengebied van Breda en omgeving. De ontwikkeling van de gronden aan de rand van Bavel tot natuur en waterberging heeft voor de gemeente hoge prioriteit, waaraan deze ontwikkeling dus bijdraagt. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Breda 2040.

4.5.2 Woonvisie Breda

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

De toevoeging van twee vrijstaande woningen voldoet aan de behoefte van de vraag naar landelijk/dorps wonen nabij de stad. Hierbij sluit de beoogde ontwikkeling aan de Eikbergseweg aan op de woonvisie van de gemeente Breda.

4.5.3 Nota Parkeernormen Breda 2021

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

In het plan wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte zoals deze is bepaald in de Nota Parkeernormen Breda 2021. De aspecten parkeren en verkeer worden toegelicht in hoofdstuk 5.12.

4.5.4 Gemeentelijk Waterbeleid

Vanaf 28 december 2023 gelden de regels binnen de 'Beleidsregels Groen en Water 2023'. Het 'Stedelijk Waterplan 2019-2023', en het 'Waterkompas 2017' vormen het beleidskader voor het water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplichten stedelijk afvalwater, hemel- en grondwater is in het door de gemeenteraad vastgestelde Stedelijk Waterplan 2019-2023 uitgewerkt. Het hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (duurzaamheid).

In de Structuurvisie Breda 2030 is een aanzet gedaan om waterkansen binnen Breda te benutten onder de noemer 'Breda Markstad'. Breda Markstad vormt daarbij één van de drie hoofdlijnen voor ontwikkeling, waarbij de kansen en de kwaliteit van het water moet worden gebruikt bij ontwikkeling. Deze ontwikkellijn is ook overgenomen in de Omgevingsvisie Breda 2040. Het Bredaas Waterkompas vormt hiervan een uitwerking in de vorm van een omgevingsprogramma en maakt inzichtelijk welke mogelijkheden de Bredase wateren bieden om de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad te behouden en te versterken.

Het hemelwaterbeleid van Breda heeft een nauwe relatie met het hemelwaterbeleid van waterschap Brabantse Delta. In praktijk zijn deze twee zaken vaak verweven waarbij de zwaarste eis telt. Het hemelwaterbeleid van gemeente Breda is gericht op een toekomstbestendig en waterrobuust stedelijk watersysteem.

In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijk waterbeleid zoals deze bepaald is in de 'Beleidsregels Groen en Water 2023' van de gemeente Breda. Het aspect water wordt nader toegelicht in paragraaf 5.4.

4.5.5 Bredaas Groenkompas

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

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

In het onderhavig initiatief wordt rekening gehouden met de ambities van het Bredaas Groenkompas. In bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen waaruit blijkt dat onderhavig TAM-omgevingsplan voldoet aan de regels in de landschapsinvesteringsregeling Breda.

4.5.6 *Duurzaamheidsvisie Breda 2030*

De Duurzaamheidsvisie Breda 2030 geeft aan hoe de gemeente duurzaamheid in de komende jaren zal invullen. Hiervoor zijn een aantal pijlers opgericht die inzichtelijk maken hoe dit te kunnen doen in de toekomst. Daaropvolgend zijn een aantal factsheets uitgelicht waarin de doelen worden toegelicht en de toekomstplannen betreft diverse milieuthema's aangepakt dienen te worden. De stad Breda dient in balans te blijven met de eigen leefomgeving. In 2044 wil de stad volledig klimaatneutraal zijn. De Duurzaamheidsvisie is een verdere uitwerking van de 'Structuurvisie Breda 2030' en vervangt de 'Milieuvisie 2015'. De Duurzaamheidsvisie is verankerd in de Omgevingsvisie Breda 2040.

De gemeente heeft de ambitie om in 2044 klimaatneutraal te zijn. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestimuleerd aandacht te besteden aan biodiversiteit, een bloeiende land -en tuinbouw, en het behoud van ecologie en natuur in en om Breda. Daarnaast wordt het anders omgaan met hemelwater tevens bevorderd. Naast ruimtelijke adaptatie en klimaatneutraal zet de gemeente Breda zich onder andere in op de inkoop van duurzame producten en het duurzame beheer van gebouwen, het reduceren van afval en het stimuleren van duurzame mobiliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Voor woningen gelden BENG-eisen vanuit het Bouwbesluit. Voorkeur hierbij is om nieuwbouw meteen energieneutraal te realiseren, of ervoor te zorgen dat zonder desinvesteringen aan de wettelijke BENG-eisen wordt voldaan.

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het aspect duurzaamheid en de actsheets is opgenomen in paragraaf 5.14.

4.5.7 *Gebiedsvisie Bavel 2040*

Bavel kent een fraaie landelijke ligging, aangenaam dorps karakter en de voorzieningen van de grote stad om de hoek. Tegelijkertijd spelen er, ook in het dorp Bavel, een aantal grote opgaven. In de Gebiedsvisie Bavel 2040 worden deze opgaven aan het licht gesteld en binnen een aantal thema's vooruitgeblikt hoe Bavel er uit ziet in 2040. De Gebiedsvisie Bavel 2040 kwam er na een intensieve samenwerking tussen vertegenwoordigers uit Bavel en de gemeente Breda. Een integraal team van dorpsbewoners en gemeentelijk medewerkers coördineerde het traject en voegde alle input samen. Andere Bavelnaren dachten mee tijdens informatiemomenten. Dankzij deze wisselwerking is een integrale visie tot stand gekomen, die aansluit bij bestaande visies en het beleid van de gemeente Breda. Daaruit zijn 5 speerpunten gevolgd voor Bavel in 2040.

De beoogde ontwikkeling aan de Eikbergseweg sluit voornamelijk aan bij het speerpunt 'Dorps wonen'. De toekomstige nieuwbouw sluit qua afwisseling, stijl en type aan bij de bestaande woningen uit de omgeving. Er is voor gekozen om te ontwikkelen aan het bestaande bebouwingscluster van de Eikbergseweg. Zo kan het historische karakter van lint Bolbergseweg behouden blijven, namelijk: de oude hoeves, de laanbeplanting en boven al de ruime doorzichten op het landschap. Door de landschappelijke inpassing van de woningen kan bovendien worden bijgedragen aan het karakter van de bolle akker. De uitbreidingen behoudt en versterkt het karakter van het dorp.

De natuurontwikkeling naast de Lange Bunder sluit het beste aan bij het speerpunt 'Groenblauwe mantel rond het dorp'. Deze ontwikkeling draagt bij aan de visie voor een landschapspark rondom Bavel. Onder een landschapspark verstaat men een aaneengesloten geheel van fraaie groene gebieden met ruimte voor een bloeiende combinatie van natuur, waterberging, sporten, bewegen, ontspannen en natuur inclusieve vormen van landbouw. De toekomstige natuurontwikkeling zorgt met name voor de opvang van overtollig water. Het heeft grote voordelen voor de leefomgeving in en rond Bavel.

Bovendien zal na het vaststellen van de gebiedsvisie, een uitwerking moeten worden gemaakt van het landschappelijk raamwerk. Het hieruit volgend landschappelijk raamwerk zal principes opleveren voor het

ontwikkelingen in de groenblauwe mantel. Deze principes kunnen mogelijk nog invloed hebben op de uitwerking van het project.

4.5.7 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt passend geacht binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

Voor het ontwikkelen en in stand houden van de fysieke leefomgeving in Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door de planlocatie en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling van de woonkavels nader toegelicht. De omzetting van de agrarische gronden tot natuur leidt niet tot een gevoelige functie of een aan een aantasting van de ruimtelijke en milieukundige doelstellingen van dat gebied. Derhalve is de omzetting tot natuurbestemming niet meegenomen in dit hoofdstuk.

5.1 Erfgoed

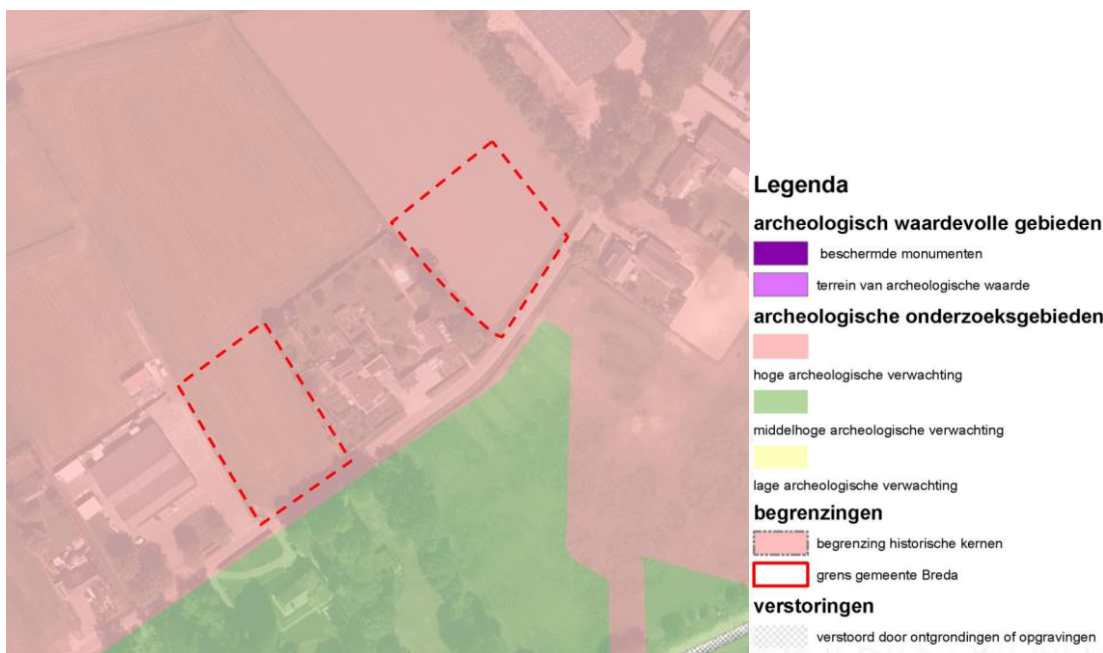
5.1.1 Wettelijk kader

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 kwaliteit leefomgeving, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van omgevingsplannen.

5.1.2 Onderzoek

Archeologie

In het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda. Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Erfgoedwet 2016 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is in dit TAM-omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen, met bijbehorende vrijstellingsgrenzen van 100 m².



Figuur 19: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 1

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie met onderzoeksplicht bij bodemingrepen $\geq 100 \text{ m}^2$ en dieper dan 30 cm –mv. In november 2024 is een proefsleuvenonderzoek (BR-752-24) uitgevoerd; daaropvolgend heeft Team Archeologie en Archief op 8 en 9 september 2025 een archeologische opgraving gerealiseerd. Op basis van de resultaten heeft het bevoegd gezag (gemeente Breda) het toekomstige bouwvlak vrijgegeven voor wat betreft archeologie; aanvullend archeologisch onderzoek is voor de vergunningsfase niet nodig. Wel geldt bij uitvoering de meldplicht: worden tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen aangetroffen, dan moeten die binnen drie dagen worden gemeld conform de Erfgoedwet 2016. In bijlage 11 is dit erfgoedbesluit opgenomen. Voor de omliggende gronden rondom het bouwvlak blijft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie onverkort van kracht. Dat betekent dat bij toekomstige bodemingrepen buiten het bouwvlak nog steeds getoetst moet worden aan de onderzoeksplicht en eventueel aanvullend archeologisch onderzoek nodig kan zijn.

Overigens geldt hetzelfde voor de gronden welke worden ontwikkeld tot natuur. Wanneer de exacte invulling van de natuurontwikkeling duidelijk wordt, kan bepaald worden in hoeverre de vrijstellingsgrenzen ten aanzien van archeologie worden overschreden of niet. Dit hangt af van de aard van de ingrepen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) kan, doordat de dubbelbestemming voor archeologie van kracht blijft, nogmaals getoetst worden aan de vrijstellingsgrens.

Historische geografie

Historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de 'Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2. Historische geografie en gebouwd erfgoed' van de gemeente Breda.



Figuur 20: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2

Op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2 heeft het plangebied een hoge waardering en maakt onderdeel uit van het zandlandschap Bolberg. Bij een hoge waardering voor wat betreft het landschap is behoud het uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

5.1.3 Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee wooneenheden, binnen het bestaande bebouwingslint van de Eikbergseweg. Dit bebouwingslint wordt al vanuit oudsher bewoond. Door de jaren heen zijn er steeds meer woningen bij gekomen in dit lint, maar is ook nog sprake van doorzichten richting de Bolbergseweg en het gebied rondom de Gilzeweg. Met name ten zuidwesten van de planlocatie, op de hoek Eikbergseweg – Gilzeweg, is sprake van een nieuwe woonconcentratie. Met de positionering van de woningen aan de Eikbergseweg blijft gewaarborgd dat er zichtlijnen richting de Bolbergseweg open blijven. Voor de omgevingsvergunning van de bouw van de woningen zal in samenspraak met de gemeente Breda worden bekeken hoe de architectuur van de woningen optimaal kan aansluiten bij het karakter van dit bebouwingslint. Gelet op de schaal van onderhavige ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit is mede geborgd door de opname van de aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie'. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de historische geografie van de omgeving. Overigens kan worden opgemerkt dat in ruil voor de woningbouwontwikkeling een riante oppervlakte aan landbouwgronden wordt omgezet naar natuurbestemming, zodat daar urgente ecologische en hydrologische doelstellingen kunnen worden behaald. De totale ontwikkeling dient dan ook vanuit een maatschappelijk belang.

5.2 Beschermen van de gezondheid

5.2.1 Veehouderijen

5.2.1.1 Wettelijk kader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden.

Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönose. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönose zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden. Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenveehouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te

komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 5.8 en 5.7. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

5.2.1.2 Onderzoek

Doormiddel van het bovenbeschreven stappenplan is bekeken of er voor de planlocatie een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit GGD wenselijk is.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting erg laag. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De planlocatie is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. Ook is de planlocatie niet gelegen binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. De planlocatie is daarnaast niet gelegen binnen 250 meter van overige intensieve veehouderijbedrijven.

5.2.1.3 Conclusie

Iedere veehouderij moet voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Het plangebied ligt niet binnen de radius van 2 km van een geitenhouderij, en niet binnen de radius van 1 km van een pluimveehouderij. De woningbouwontwikkeling aan de Eikbergsestraat wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend geacht.

5.2.2 Spuitzones

5.2.2.1 Wettelijk kader

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al

meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

5.2.2.2 Onderzoek

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor. De landbouwgronden ten noorden van de planlocatie zijn tevens in eigendom van initiatiefnemer van onderhavig plan.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90% reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Voor de ontwikkelingen aan de Eikbergseweg is de feitelijke situatie in beeld gebracht. De planlocatie is gelegen binnen een gebied waarbij enkele omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben. Gronden met deze bestemming zijn gronden die agrarisch gebruikt kunnen worden en dus bestemd zijn voor onder andere grondgebonden teeltbedrijven en verbrede landbouw (waaronder teeltondersteunende voorzieningen en kassen). Binnen deze gronden kan er mogelijk sprake zijn van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

De agrarische percelen ten noorden van de planlocatie, bekend onder GNK, sectie M, nummers 597 en 629, zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De percelen zijn (conform Boer&Bunder) in gebruik ten behoeve van grasland en maïs. Grasland- en maïspcelen worden nauwelijks bespoten met chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing is. Gezien het feitelijk gebruik en de eigendom status is initiatiefnemer zich volledig bewust van het gebruik van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen en de bijkomstige (mogelijke) drift die daarbij kan komen kijken. Er heerst dan ook geen rooskleurig beeld. Initiatiefnemer is daarmee zelf in staat om de gezondheidsrisico's in te schatten en te minimaliseren.

Op het perceel ten noordwesten van de planlocatie, bekend onder GNK, sectie M, nummer 84, bevindt zich naast een bedrijfsbestemming ook een agrarische bestemming. Deze gronden zijn (conform Boer & Bunder) in gebruik als blijvend grasland. De afgelopen 5 jaar heeft er op deze locatie geen andere teelt dan grasland

plaatsgevonden. Bij blijvend grasland is omzetten naar een andere teelt, zoals boomteelt of ander bouwland, niet zomaar mogelijk en kan hier zelfs een sanctie aan vasthangen. Graslandpercelen worden niet bespoten met chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing is.

Ten zuid(oost)en van de planlocatie bevinden zich agrarische gronden die, zowel op basis van de registratie in Boer & Bunder als op basis van de feitelijke waarneming, in gebruik zijn als blijvend grasland. In de afgelopen vijf jaar heeft op deze percelen geen teeltwisseling plaatsgevonden; het betreft consequent graslandgebruik zonder aanwijzingen voor intensieve agrarische activiteiten of het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

Het is beleidsmatig en agrarisch gezien niet zonder meer mogelijk om blijvend grasland om te zetten naar bouwland of bijvoorbeeld boomteelt, mede vanwege mogelijke subsidie sancties in het kader van het GLB (Gemeenschappelijk Landbouwbeleid). Daarmee is het risico op toekomstig spuitgebruik zeer beperkt.

Daarnaast rust op deze gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie', op grond waarvan voor het aanbrengen van opgaand houtgewas een omgevingsvergunning vereist is. Een dergelijke vergunning kan uitsluitend worden verleend indien de ingreep de cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden niet aantast. Dit beperkt de ontwikkelmogelijkheden tot intensieve teelten verder, wat de kans op toekomstig spuitgebruik nagenoeg uitsluit.

Reeds zijn deze gronden versnipperd in kleinere percelen waarbij sprake is van meerdere eigendomssituaties. Waarschijnlijk komt dit door toekomstplannen van mogelijke woningbouw. Het opleggen van een spuitvrijzone op deze percelen is ongewenst. Ten noorden van deze gronden zijn in de huidige situatie al woningen aanwezig welke op een kortere afstand gelegen zijn, dan de beoogde situatie ten aanzien van de toekomstige woningen. Tevens zijn de woningen aan de Eikbergseweg 3 en 5 al gelegen aangrenzend aan de desbetreffende agrarische gronden, waardoor met de toevoeging van twee naastgelegen woningen er geen sprake is van een verslechterde situatie. Bij de toekomstige woningen wordt een royale voortuin gerealiseerd welke representatief is aan de situatie bij de naastgelegen woningen aan de Eikbergseweg 3 en 5. Binnen deze voortuin wordt geen verblijfsfunctie beoogd waardoor de afstand tot de tegenover gelegen agrarische percelen wordt vergroot en daarmee ook de situatie tot mogelijke drift vanuit deze percelen.

Gezien de huidige feitelijke situatie kennen de betreffende gronden een ruig graslandkarakter, met beperkte maaifrequentie en een zichtbare ontwikkeling van spontane vegetatie. Dit duidt op een extensief en mogelijk ecologisch beheer, hetgeen bevestigt dat geen sprake is van (toekomstige) agrarische activiteiten waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Derhalve is er geen aanleiding om een richtafstand van 50 meter voor spuitzones aan te houden.

Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat wordt rondom de nieuwe woonkavels een landschappelijke groenstrook gerealiseerd. Deze strook wordt ingericht met hoog- en laagblijvende beplanting, waaronder landschapsbomen en een haag van onder andere beuk. De gekozen beplanting vormt, ondanks dat beuk niet volledig wintergroen is, ook in de winterperiode een beschutte rand doordat het blad blijft hangen tot aan de uitloop in het voorjaar. De groenstrook fungeert daarmee als een effectieve buffer en beperkt eventuele drift vanuit omliggende percelen.

Bovendien is de ligging van de percelen gunstig in relatie tot de heersende windrichting in Nederland (zuidwestelijk). De landbouwgronden liggen ten noordoosten van de planlocatie. Eventuele driftbewegingen vanuit deze richting zijn door de windrichting en afstand praktisch uitgesloten. Tevens zijn de aanliggende gronden in eigendom van initiatiefnemer, wat bijdraagt aan een stabiele gebruikssituatie en beheerbaarheid van de directe omgeving.

5.2.2.3 Conclusie

Op basis van zowel het feitelijke als het planologische gebruik van de aangrenzende percelen, kan worden vastgesteld dat geen sprake is van percelen waarop structureel gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het gebruik als blijvend grasland is visueel en via openbare bronnen zoals Boer & Bunder verifieerbaar en er zijn geen aanwijzingen voor (wissel)teelten die tot spuitgebruik aanleiding geven.

Deze situatie sluit aan bij vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin is overwogen dat grasland niet kwalificeert als spuitgevoelig perceel waarvoor een beschermingsafstand tot gevoelige functies, zoals woningen, vereist is. Daarnaast speelt mee dat de aangrenzende gronden in eigendom zijn van initiatiefnemer, hetgeen een stabiel toekomstig gebruik waarborgt. De aanleg van een landschappelijke groenstrook met beplanting en een haag fungeert bovendien als fysieke en visuele buffer.

Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het realiseren van twee woningen aan de Eikbergseweg.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van de bodem. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat er sanerende of beschermende maatregelen benodigd zijn bij overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Bij een wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor de beoogde ontwikkeling. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.3.2 Onderzoek

Door Geonius Milieu B.V. is een rapportage uitgebracht ten behoeve van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. In onderstaande paragraaf is de conclusie van de rapportages weergegeven. Voor de volledige onderzoeken wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage 3 en 4.

Conclusie Kavel 1

Kavel 1 betreft de kavel ten oosten van Eikbergseweg 5. Na uitvoering van het onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen uit het standaardpakket;
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen uit het standaardpakket;
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS voldoet aan de Achtergrondwaarde;
- Het grondwater in peilbuis 001 is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. Deze verontreinigingen hebben naar verwachting een natuurlijke oorzaak en staan vermoedelijk in verband met de wat lagere pH;
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan de “achtergrondwaarde”.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Op basis van de uitgevoerde inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond dient de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest in bodem te worden aanvaard. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.

Conclusie Kavel 2

Kavel 2 betreft de kavel tussen Eikbergseweg 3A en 3. Na uitvoering van het onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen uit het standaardpakket;
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen uit het standaardpakket;

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan de Achtergrondwaarde;
- Het grondwater in peilbuis 001 is licht verontreinigd met barium, nikkel en koper. Deze verontreinigingen hebben naar verwachting een natuurlijke oorzaak en staan vermoedelijk in verband met de wat lagere pH;
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan de “achtergrondwaarde”.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Op basis van de uitgevoerde inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond dient de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest in bodem te worden aanvaard. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie van de overheid.

5.4 Water(systemen)

5.4.1 Wettelijk kader

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

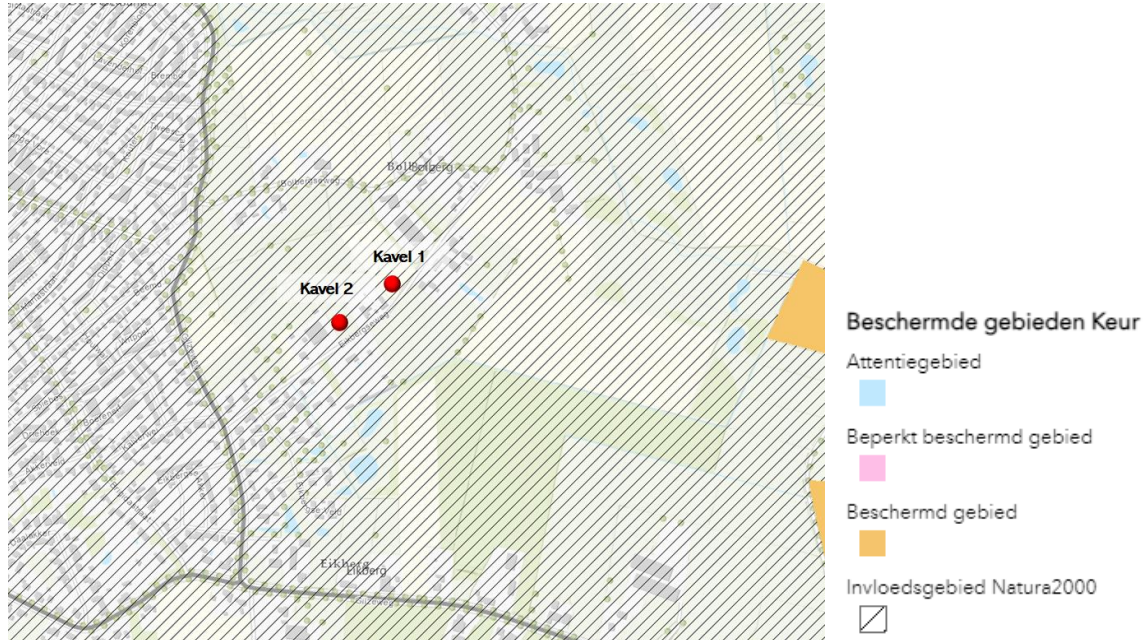
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De waterschapsverordening en de Legger.

De waterschapsverordening bevat alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De waterschapsverordening en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

5.4.2 Onderzoek

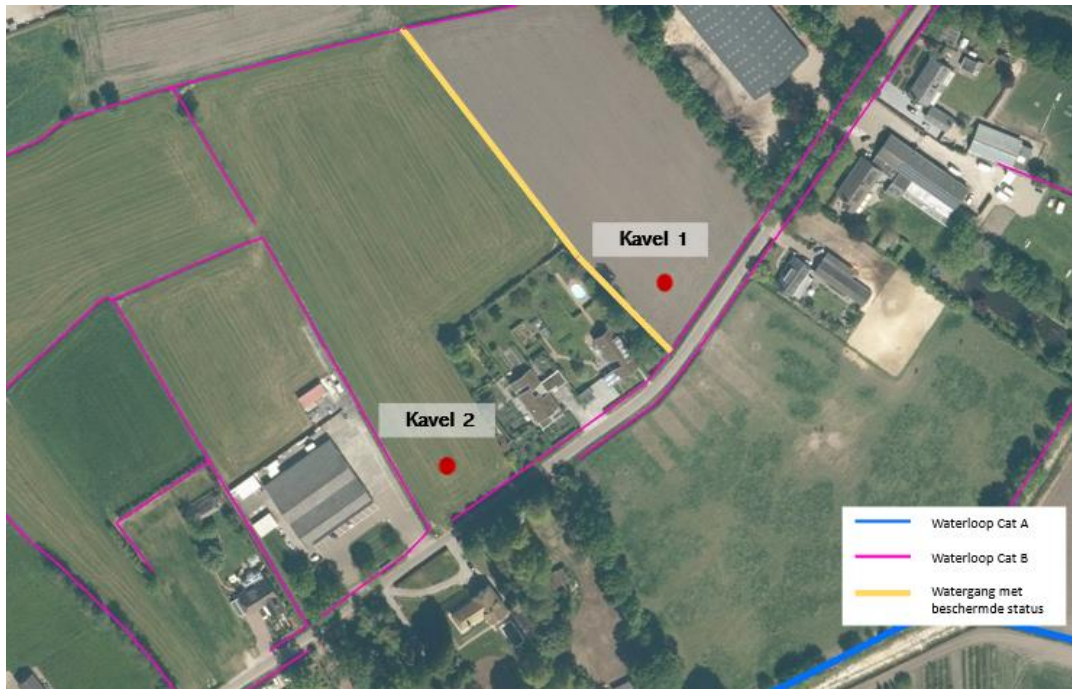
5.4.2.1 Grondwaterbeschermingsgebieden



Figuur 21: Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta - Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. Wel bevindt het gebied zich in een 'Invloedsgebied Natura 2000'. Met het initiatief worden twee woonkavels gerealiseerd. Op de planlocatie zijn in de bestaande situatie geen waterpartijen aanwezig. Daarnaast wordt er naar aanleiding van de ontwikkeling op de planlocatie geen water onttrokken uit het gebied. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen invloed op de bovengenoemde gebieden.

5.4.2.2 Waterlopen



Figuur 22: Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta - Waterlopen

Aangrenzend aan de woonkavels zijn categorie B waterlopen gelegen. Met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie worden de waterlopen behouden. Eventueel zal er voor een nieuwe in- en uitrit een duiker in de watergang moeten worden aangebracht. Momenteel is dat nog niet duidelijk. Op het moment dat hier een omgevingsvergunning voor zal worden aangevraagd, wordt hiervoor toestemming gevraagd bij het waterschap. Daarnaast dient er dan ook een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente, aangezien het paraplubestemmingsplan 'Groen en Water' geldt over het gehele plangebied. Op de planlocatie zijn beide kavels al voorzien van een in- en uitrit via een bestaande dam met duiker. Bij de uitwerking van het plan zal er bepaald worden of deze worden gebruikt, of dat deze door een andere dam met duiker wordt vervangen.

Het is van belang alle watervoorzieningen aangrenzend aan het plangebied en in de directe omgeving te beschermen en te behouden. Middels een vergunningsplicht binnen het paraplubestemmingsplan 'Groen en Water' wordt het aanbrengen en wijzigen van watervoorzieningen beschermd.

5.4.2.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, achterwegen gelaten.

Het hemelwaterbeleid van gemeente Breda is gericht op een toekomstbestendig en waterrobuust stedelijk watersysteem. Bij nieuw afwaterend verhard oppervlak is het hemelwaterbeleid van gemeente Breda altijd van toepassing. Volgens dit beleid dient hemelwater geborgen en geïnfiltreerd te worden. Onder nieuw afwaterend verhard oppervlak verstaan we 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. In het kader van duurzaam waterbeheer dient hemelwater zoveel als mogelijk lokaal te worden vastgehouden en waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Daarna volgt berging in oppervlaktewater en dan pas afvoer naar de riolering of

regionaal oppervlaktewater. Voor al het water dat niet kan worden vastgehouden/geborgen resteert als laatste optie afvoeren.

In de kwetsbare gebieden wateroverlast zit er echter geen rek meer in het bestaande rioleringsstelsel. Om deze reden wordt een dusdanig hoge waterbergingsnorm gehanteerd (78 en 94 mm), dat slechts in uitzonderlijke situaties nog afvoer van hemelwater plaatsvindt. Het bestaande stelsel, wat al onder druk staat, wordt hiermee niet nog verder belast. De ongebouwde gebieden rondom Bavel en Prinsenbeek zijn aangeduid als kwetsbare gebieden. In het ongebouwde gebied rondom Bavel geldt een norm van 94 mm. De planlocatie aan de Eikbergseweg is gelegen in een kwetsbaar gebied.

Gelet op de bouw van de nieuwe woningen met bijgebouwen en de aanleg van wat erfverharding/halfverharding, zal het nieuw verhard oppervlak per kavel ingeschat worden op 550 m². Op basis van deze bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave per woonkavel (550 m² x 0,094) = 51,7 m³.

De initiatiefnemer is voornemens om op verzoek van de gemeente Breda grond af te staan aan de gemeente Breda, voor de ontwikkeling van water en natuur nabij De Groene long in Bavel. De waterbergingsopgave van 94 mm voor de twee woningen zal deels ingevuld worden op die locatie. Vereist hiervoor is dat het bouwen van de twee woningen niet mag leiden tot een verslechtering van het functioneren van het watersysteem en een verhoogde kans op wateroverlast bij de Eikbergseweg. Daarnaast dient het waterschap haar akkoord te geven. Uit de berekening in de vorige alinea blijkt dat er ca. 51,7 m³ per kavel zal moeten worden geborgen. Bij de uitwerking van het plan zal in overleg met de gemeente en het waterschap gekeken worden naar de mogelijkheden om de waterberging (deels) in te vullen op de gronden nabij De Groene Long en de gronden rondom de woningen aan Eikbergseweg. In het verloop van de ruimtelijke procedure is het van belang om hier tijdig mee te beginnen alvorens de vergunningverlening voor de bouw van de woningen.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten, maar separaat binnen de woonkavels worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. Het afvalwater per woonkavel zal worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Eikbergseweg.

Gesteld wordt dat bij de uitwerking van het plan in overleg met gemeente en waterschap gekeken zal worden naar de verdeling van waterberging over groene long en de gronden rondom de woningen aan de Eikbergseweg. Het is van belang om hier tijdig mee te beginnen, anders wordt dit straks een vertragende factor bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen.

5.4.2.4 *Weging van het waterbelang*

De weging van het waterbelang proces 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. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De weging van het waterbelang is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

5.4.3 *Conclusie*

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de ter plaatse waterhuishoudkundige aspecten en/of systemen. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt voldoende rekeningen gehouden met de berging en infiltratie van hemelwater. In de verdere uitwerking is van belang dat de waterberging en het ontwerp, de aanleg en het beheer daarvan goed uitgewerkt wordt.

5.5 **Ecologie**

5.5.1 *Wettelijk kader*

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Omgevingswet. Daarnaast is het beleid van de omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving van belang.

5.5.2 Onderzoek

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

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

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Omgevingswet of binnen het Natuurnetwerk Nederland/ EHS. Het dichtst nabije Natura 2000-gebied ligt op 1,7 km afstand van de planlocatie en betreft het 'Ulvenhoutse Bos'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Op 7,7 km hemelsbreed zuidelijk ligt op Belgisch grondgebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'. Vennen, heiden en moerassen rondom Turnhout'. In oostelijke richting bevindt zich op 13,5 km afstand in Nederlands grondgebied 'Regte Heide & Riels Laag'.

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Op 22 juli 2024 is door HBA B.V. een rapport opgesteld waar het resultaat uit het stikstofdepositie-onderzoek in beschreven wordt. Deze wordt nader onderbouwd in bijlage 5. Uit de stikstofdepositieberekeningen volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

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

De initiatiefnemer stelt een gedeelte van zijn landbouwgronden beschikbaar om natuur te ontwikkelen op de locatie aan De Lange Bunder. Voor dit deel van de planlocatie kan er met zekerheid gesteld worden dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de bescherming van natuur en het geen stikstofdepositie met zich meebrengt. Op de locatie wordt er ingezet op waardevolle natuurontwikkeling. De verdere uitwerking zal op een integrale wijze plaatsvinden. De gemeente zal daarvoor met deskundige betreffende waterkwaliteit, techniek, ecologie en landschap aan tafel gaan. De inrichting en het beheer van deze gronden wordt dan ook overgedragen aan de gemeente.

5.5.2.2 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locaties dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree.

Op 8 augustus 2024 is door Geonius Milieu B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen realisatie van de twee woonkavels aan de Eikbergseweg kan leiden tot negatieve gevolgen op beschermde soorten of beschermde gebieden. Doel van het onderzoek is om inzichtelijk maken welke beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn en te beoordelen of de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect kunnen hebben op deze waarden. De volledige rapportage is toegevoegd aan bijlage 6. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Met het uitvoeren van de ingreep zoals beschreven zouden negatieve effecten kunnen optreden door de ingreep op beschermde diersoorten. Het is noodzakelijk om deze negatieve effecten zo goed als mogelijk te voorkomen middels mitigerende maatregelen. Doel van deze maatregelen is het voorkomen van de negatieve effecten en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen Wnb. Dit vraagt mogelijk om een wijziging van planning en uitvoeringswijze. Wanneer mitigerende maatregelen niet afdoende zijn of niet volledig inzichtelijk gemaakt kunnen worden is nader onderzoek noodzakelijk om de effectbeoordeling volledig te maken. Hieruit kan blijken dat negatieve effecten niet volledig te mitigeren zijn. Voor deze resterende effecten dient dan een ontheffing Wnb te worden aangevraagd.

Voor deze soort(groep)en is het mogelijk en noodzakelijk om maatregelen in acht te nemen zodoende negatieve effecten en daarmee de kans op overtreding te kunnen voorkomen. Dit betreft:

- Broedvogels met jaarrond beschermd nest;
- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest;
- Algemeen voorkomende amfibieën;
- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren als egel, konijn en kleine knaagdieren.

De in het plangebied mogelijk aanwezige algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn vrijgesteld in het kader van een ruimtelijke ingreep. Voor deze, en alle andere beschermde en niet-beschermde soorten geldt wel de zorgplicht.

Broedvogels met een jaarrond beschermd nest

De versturende effecten ten aanzien van de steenuil kunnen worden voorkomen door de bouwwerkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode van de steenuil. Indien wel binnen de broedperiode gewerkt dient te worden dan dienen er voorzorgsmaatregelen te worden getroffen om te voorkomen dat de handelingen versturend zijn. Dit kan door de afstand tot nest en rustplekken te behouden van minimaal 30 tot 50 meter. Om in dit geval te bepalen of de handelingen in het broedseizoen daadwerkelijk storend zijn op een nestelende of rustende steenuil zal moeten worden bepaald door voorafgaand aan start werkzaamheden een inspectie uit te voeren van alle potentieel geschikte nest en rustplekken in de straal van minimaal 50 meter rondom het plangebied.

De voorziene landelijke inrichting van de woonkavels doet vermoeden dat het plangebied in de nieuwe situatie geschikt blijft en potentieel geschikter wordt als onderdeel leefgebied van de steenuil. Om dit te bevorderen is ons advies om in de inrichting rekening te houden met voor de steenuil optimale leefgebied kenmerken. Te denken valt aan het aanbieden van extra steenuilnestkasten op of aan bebouwing met uitzicht op het open gebied aanplant van hoogstamfruitbomen of notenbomen, plaatsing van erafrastering met houten palen die kunnen dienen als uitzichtplekken, takkenrillen, houtstapels, moestuin, composthoop en drinkplekken met veilige randen (ter voorkomen van verdrinking) zijn voorbeelden van maatregelen om een woonerf optimaal te krijgen voor de steenuil.

Broedvogels zonder een jaarrond beschermd nest

De effecten op broedvogels zonder jaarrond beschermd nest kunnen voorkomen worden door te werken buiten het broedseizoen (buiten de periode maart tot en met augustus). Hiermee zijn alle te verwachten overtredingen van verbodsbepalingen met betrekking tot broedvogels zonder een jaarrond beschermd nest volledig te voorkomen.

Zorgplicht

Vanuit de zorgplicht is noodzakelijk dat gedaan wordt wat realistisch mogelijk is om effecten op alle dieren en planten zoveel als mogelijk te voorkomen. Dit kan binnen deze werkzaamheden middels de volgende beschreven maatregelen.

- Maak zo veel mogelijk gebruik van de aanwezige verharding met betrekking tot aanvoerroutes.
- Werk in één richting zodat dieren veilig kunnen vluchten. Voorkom daarbij dat dieren in hoeken 'gevangen' worden of richting het water door de werkrichting zodanig aan te passen dat ze een andere richting op kunnen.

- Individuen van soorten zoogdieren, amfibieën, etc. die zich in het werkterrein ophouden en niet zelfstandig weg kunnen komen, dienen tot direct buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden op een veilige natuurlijke plek geplaatst te worden om zodoende doden en verwonden zoveel als mogelijk te voorkomen. Dit dient altijd in afstemming met een ecooloog te gebeuren.
- Werk daarbij rustig zodoende aanwezige individuen de kans te bieden zich naar buiten het plangebied te verplaatsen.

Als aanvulling op deze paragraaf moet worden vermeld dat de quickscan niet is uitgevoerd voor de gronden die worden ontwikkeld tot natuur. Op het moment dat de natuurontwikkeling duidelijker in kaart wordt gebracht, zal er op deze gronden ook een quickscan worden uitgevoerd om te voorkomen dat door de natuurontwikkeling negatieve effecten ontstaan op mogelijk aanwezige (beschermde) soorten.

5.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op (beschermde) natuurgebieden en/of de ecologische leefomgeving. Belangrijk hierbij is dat de zorgplicht strikt in acht wordt genomen. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluid

5.6.1 Wettelijk kader

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral het gemeentelijk bestemmingsplan en daarnaast in de Omgevingswet, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de geluidsgevoelige gebouwen en ruimte aangewezen welke beschermd zijn tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan: woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebed, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties van alle eerdergenoemde functies. Geluidsgevoelige ruimten zijn verblijfsruimte of verblijfsgebieden van bovenstaande functies. De opgave bestaat uit het toevoegen van twee bouwkvavels voor aangewezen woningen. Deze woningen worden op basis van bovenstaande tekst gezien als geluidsgevoelige ruimte.

Enkel wegen waarbij de etmaalintensiteit minimaal 1.000 mtv/etmaal is, hebben een geluidaandachtsgebied. De breedte van het geluidaandachtsgebied is afhankelijk van het aantal rijstroken en de rijnsnelheid. Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de standaardwaarde van de geluidsbronsoort uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden. Is dit het geval dan kan het bevoegd gezag een hogere waarde verlenen om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om zoveel als mogelijk aan de grenswaarde van de Bkl te voldoen.

5.6.2 Onderzoek

In het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Voor het bepalen van de omvang van het geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Binnen deze aandachtsgebieden moet bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen getoetst worden aan de geluidgrenswaarden die voor dat aandachtsgebied gelden.

Bij een lokale (spoor)weg is het geluidaandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip begrensd door vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling). Hierbij geldt dat voor gemeentewegen en waterschapswegen de etmaalintensiteit minimaal 1000 mtv/etmaal moet zijn om een geluidaandachtsgebied te hebben.

In voorliggende situatie geldt dat de Eikbergseweg en de Bolbergseweg de meest nabijgelegen wegen zijn. Uit een telling uit 2007 blijkt dat de etmaalintensiteit op de Eikbergseweg 382 mtv/etmaal bedraagt. Van de Bolbergseweg zijn geen telcijfers beschikbaar, maar gelet op de ligging van de weg, zal de etmaalintensiteit gelijk zijn aan de Eikbergseweg. Omdat er geen grootschalige bouwplannen zijn die van (grote) invloed zijn op de verkeersintensiteit is de toekomstprognose voor deze wegen dat er wellicht sprake is van een groei van het verkeer, maar die groei zal nooit zodanig zijn dat de etmaalintensiteit de 1000 mtv/etmaal zal overschrijden.

Omdat de etmaalintensiteit van 1000 mtv/etmaal bij lange na niet gehaald zal worden, hebben de Eikbergseweg en de Bolbergseweg geen aandachtsgebied en is juridisch gezien een akoestisch onderzoek naar het geluid van deze wegen niet noodzakelijk. Ook is vanwege de afstand tot de weg en de intensiteit geen reden aan te nemen dat met een minimale geluidwering niet voldaan kan worden aan de normen in de woningen.

Kijkende naar de toename in verkeersintensiteit in paragraaf 5.13 zal er een toename zijn van ca. 17 mtv/etmaal. Dit kan een indirect akoestisch effect opleveren. Aangezien dit verkeerskundig gezien een erg lage toename betreft, zal dit niet meer 1,5 dB opleveren. Aan de hand van de toenemende verkeersintensiteit hoeft er daarom ook geen nader onderzoek plaats te vinden.

5.6.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande kwalificatie in relatie tot de ligging van de planlocaties en het gegeven dat er bij de nieuwbouw zondermeer sprake is van een geluidluwe gevel aan alle zijden, wordt het akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocaties zeer aanvaardbaar geacht en is in voorliggende situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw, mits de woningen binnen de voorgestelde bouwvlakken worden opgericht.

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

5.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Voor een activiteit dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

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

Woningbouw:

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

5.7.2 Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woonkavels aan de Eikbergseweg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de planontwikkeling op de planlocatie aan de Eikbergseweg een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling in het plangebied zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van de planlocatie. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3%. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3% grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat er sprake is van de realisatie van nieuwe woonkavels dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten als middelpunt tussen de twee woonkavels aan de Eikbergseweg zijn bij benadering:

- $x = 108962$
- $y = 396743$

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

- 2025: PM10: 15.11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO2: 16.42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM2,5: 8.413 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 2030: PM10: 13.71 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO2: 9.98 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM2,5: 7.035 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 2035: PM10: 12.7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO2: 10.02 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM2,5: 6.107 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 2040: PM10: 12.19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO2: 6.321 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM2,5: 5.734 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

5.7.3 Conclusie

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN). Hieruit volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2040 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram, en de concentraties van PM2,5 onder de grenswaarden van 25 microgram per kubieke meter lucht liggen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen in en nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide als fijnstof op basis van artikel 5.51 van het Bkl.

De Europese normen voor luchtkwaliteit zijn mede gebaseerd op adviezen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). Veel WHO-advieswaarden zijn in september 2021 scherp naar beneden bijgesteld en liggen (ver) beneden de rijksomgevingswaarden. Wel kunnen ze richting geven aan de ambities van het luchtkwaliteitsbeleid in Nederland. Op basis van de bovenstaande waarden kan worden geconcludeerd dat de aanwezige concentraties de advieswaarden van de WHO overschrijven. Deze advieswaarden zijn niet juridisch bindend, maar vormen een gezondheidskundige richtlijn gericht op het minimaliseren van gezondheidsschade. Vanaf 2030 gaan strengere Europese luchtkwaliteitseisen gelden, dus ook in Nederland. Uiterlijk in 2030 moeten de jaargemiddelde concentraties zijn gedaald.

De gemeente Breda is deelnemer aan het Schone Lucht Akkoord (SLA), dat tot doel heeft om de gezondheidsschade door luchtverontreiniging uiterlijk in 2030 met minimaal 50% te verminderen ten opzichte van 2016. Dit sluit aan bij de strengere grenswaarden van de WHO. Hoewel het SLA geen nieuwe normen introduceert, sluit dit initiatief aan bij de uitgangspunten van het akkoord, en de WHO door:

- de ontwikkeling van een fors natuurgebied met nieuwe vegetatie, wat bijdraagt aan luchtzuivering en CO₂-opslag;
- het realiseren van gasloze woningen, waarmee geen lokale emissiebronnen worden toegevoegd;
- een beperkte verkeersaantrekkende werking van het plan, zodat er geen noemenswaardige toename van stikstof- of fijnstofemissie optreedt.

Daarnaast blijkt uit cijfers van het RIVM de achtergrondconcentraties per 5 jaar steeds minder worden. Gelet op het beperkte karakter van de ontwikkeling, de emissievrije invulling en de positieve bijdrage aan het lokale ecosysteem, wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met de ambities van het Schone Lucht Akkoord. Er is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit en het plan levert zelfs een beperkte, maar positieve bijdrage aan het streven naar een gezondere leefomgeving. De overschrijding van de WHO-advieswaarde vormt dan ook geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

5.8 Geur

5.8.1 Wettelijk kader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de bruidsschat.

In paragraaf 22.3.6 staan de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De regels hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de bruidsschat opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De bruidsschat vormt vanaf 1 januari 2024 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect hebben de regels in de bruidsschat ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De ontwikkeling maakt de realisatie van twee woonkavels mogelijk. Hierbinnen zullen er meerdere uren per dag, meerdere dagen per week, personen aanwezig zijn. Daarmee zijn de twee toekomstig te realiseren woningen als geurgevoelig te typeren.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De bruidsschat geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Breda kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen een geurverordening. Dit betreft de verordening geurhinder en veehouderij uit 2008 die voor heel Breda geldend is. De normen die hierin zijn opgenomen sluiten aan bij de geurnormen uit de bruidsschat. Voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden de geurnormen uit de bruidsschat en de verordening gehanteerd.

5.8.2 Onderzoek

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de bruidsschat zijn in artikel 22.98 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou_E/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Breda is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie aan de Eikbergseweg, is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 22.98, lid 1 van de bruidsschat een geurbelasting van 3 odour units (ou_E/m^3) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 3 ou_E/m^3 geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de bruidsschat. Dan geldt een vaste afstand. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie (realisatie twee woonkavels) geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Kernregistratie Dierenverblijven met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2023 en zijn daarmee recent en actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Kernregistratie Dierenverblijven is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de

achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.

Uit figuur 21, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor de locaties aan de Eikbergseweg op basis van de achtergrondbelasting als 'zeer goed' is aan te merken. Er is geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Aan de planlocaties aan de Eikbergseweg is de achtergrondbelasting dermate laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 23: Uitsnede achtergrondbelastingkaart ODZOB

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de bruidsschat worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 22.101 van de bruidsschat gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand binnen de bebouwde kom betreft 100 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 22.103 van de bruidsschat een minimale afstand aangehouden te worden van 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Aan de Tervoortseweg 10 is een melkveehouderij gevestigd waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 670 meter. De afstand van 50 meter wordt hiermee ruimschoots behaald. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op een grotere afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie Eikbergseweg vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. Er is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.8.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets misgaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Omgevingsveiligheid beschrijft alle risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Binnen het aspect omgevingsveiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongeval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Onder de Omgevingswet is er gekozen voor de benadering van het groepsrisico aan de hand van aandachtsgebieden. Volgens artikel 5.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving hebben risicovolle activiteiten van rechtswege aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze worden inzichtelijk gemaakt op de kaart zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Het bevoegd gezag heeft daardoor bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van het plaatsgebonden -en groepsrisico wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdagverblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Het realiseren van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Bij de ontwikkeling van een gebied dient er rekening te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

5.9.2 Onderzoek



Figuur 24: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een aandachtsgebied is gelegen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied bestaat uit het brandaandachtsgebied van de hogedruk aardgasleiding, welke ten westen van de planlocatie is gelegen op een afstand van minimaal 90 meter.

In de omgeving, ten zuiden van de planlocatie op een afstand van circa 900 meter van het plangebied, bevindt zich de rijksweg A58. Het relevante wegvak betreft B5: A58: afrit 12 Annabosch – afrit 12 (Gilze). De veiligheidszones (gemeten vanaf het midden van de weg (aan weerszijden) van bovengenoemde wegvak bedraagt ter plaatse 21 meter. Binnen de veiligheidsafstand geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Binnen de genoemde veiligheidsafstand wordt geen (beperkt) kwetsbaar object voorzien. De as van de rijksweg is namelijk gelegen op een afstand van circa 900 meter van de planlocatie.

Daarnaast bevindt zich ten westen van de planlocatie, op een afstand van 1.400 meter van het plangebied, de rijksweg A27. Het relevante wegvak betreft B110: A27: afrit 15 (Breda) – Knp. Annabosch. Ter plaatse van dit wegvak geldt geen PR 10^{-6} . Wel geldt er een PR 10^{-7} contour met een afstand van 82 meter vanaf de as van de weg. Het plangebied ligt op 1400 meter en daarmee op voldoende afstand van de planlocatie.

Aangezien de planlocatie feitelijk niet binnen een aandachtsgebied is gelegen, is het treffen van extra maatregelen in gevolge artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Bbl niet noodzakelijk.

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij met name parameter. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw voldoende aandacht besteed wordt aan de luchtdichtheid van gebouwen. Zo dient er rekening gehouden te worden met het afsluitbaar uitvoeren van de ventilatiemogelijkheden in ramen en deuren, en het afschakelbaar van de buitenlucht uitvoeren van een mechanische ventilatie, zodat bij een eventuele gifwolk veilig inpandig geschild kan worden. Dit is een maatregel die bij nieuwbouw standaard is voorzien in het Bbl. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De personen binnen de planlocatie zijn zelfredzaam.

5.9.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van twee woonkavels aan de Eikbergseweg te Bavel. Bij de invulling van het plan zal er rekening worden gehouden met de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen.

5.10 Milieubelastende activiteiten

5.10.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

5.10.2 Onderzoek

Omgevingstype

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

De planlocatie ligt in het, door de VNG-publicatie aangegeven, gemengd gebied. De Eikbergseweg is te typeren als een bebouwingslint. Rondom de Eikbergseweg, rondom de Bolbergseweg en aan de rand van Bavel komen diverse functies voor in de vorm van wonen en bedrijvigheid. Daarnaast liggen er enkele agrarische gronden gelegen zonder bouwvlak.

Richtafstanden

In de omgeving zijn diverse bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 100 meter van de planlocatie zijn geïnventariseerd. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd'.

Tabel 1: Richtafstanden omliggende bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand van bouwvlak woningen tot bestemmings vlak
Loon- en grondwerkbedrijf	Bolbergseweg 6	3.1	10	0	30	10	33 m
Opslag of max. cat. 2	Eikbergseweg 3a	2	0 (10)	0 (10)	10	10	10 m
Niet gespecificeerd in het BP → max. cat 2.	Eikbergseweg 8	2	10	10	10	10	30 m
Niet gespecificeerd in het BP → max. cat 2.	Eikbergseweg 10	2	10	10	10	10	62 m

In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van de afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestemmingsvlakken van omliggende bedrijven. De nieuwe woningen mogen namelijk enkel binnen dit bouwvlak worden opgericht. Daarbuiten zijn dus geen gebouwen toegestaan waarbinnen personen meerdere uren per dag kunnen verblijven. Het gevoelig object is dus enkel toegestaan binnen het bouwvlak.

De bouwvlakken van de nieuw te bouwen woningen bevinden zich nabij enkele bedrijfsbestemmingen. Het zuidwestelijk bouwvlak nabij de bedrijfsbestemming van de Eikbergseweg 3 en het meest noordoostelijke bouwvlak nabij de bedrijfsbestemmingen aan de Eikbergseweg 8 en 10 en de Bolbergseweg 6.

Noordoostelijk bouwvlak

Het loon- en grondwerkbedrijf aan de Bolbergseweg 6 betreft het bedrijf van de initiatiefnemer. Het loon- en grondwerkbedrijf ontsluit aan de Bolbergseweg waardoor de meeste geluidsproductie voornamelijk daar plaatsvindt, op geruime afstand van de beoogde woonkavels. De in- en uitrit van het bedrijf aan de Bolbergseweg 6 bevindt zich recht tegenover de woning aan de Eikbergseweg 10. De afstand is circa 20 meter. De afstand tot het bouwvlak is ca. 100 meter. De bestaande woning is dus bepalend voor de geluidruimte van het bedrijf. De nieuw te bouwen woning op het bouwvlak is niet van invloed op de bedrijfsvoering. Het loon- en grondwerkbedrijf is voornamelijk overdag actief. Daarbij worden de werkzaamheden op de locatie van derden uitgevoerd, op locatie is enkel sprake van de stalling van machines, werktuigen en goederen. Enkel aan het begin en einde van een werkdag verplaatsen er voertuigen over het terrein waarna deze in pandig de loods worden gestald.

Aan de Eikbergseweg 8 bevindt zich een woning met aan de noordoostzijde een bedrijfsgebouw. Activiteiten op het buitenterrein zullen bepalend zijn voor het geluid in de omgeving, en dan met name de maximale geluidniveaus van voertuigen die via de in- en uitrit op en van het terrein rijden. De afstand van het bouwvlak tot de in-/ uitrit. De afstand van de in-/ uitrit tot de meest nabijgelegen bestaande woning aan de Eikbergseweg 10 bedraagt 25 meter. De afstand van de in-/ uitrit tot het bouwvlak bedraagt 40 meter. De bestaande woning is dus bepalend voor de geluidruimte van het bedrijf. De nieuw te bouwen woning op het bouwvlak is niet van invloed op de bedrijfsvoering.

Voor de bedrijven aan de Eikbergseweg 10 (Schildersbedrijf) en de Bolbergseweg 8 geldt dat ook dat de activiteiten zich beperken tot het aan- en afrijden van voertuigen. De in- en uitrit van het Schildersbedrijf bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel. De afstand tot de woning aan de Eikbergseweg 12 is (veel) kleiner (ca 10 meter) dan de afstand tot het bouwvlak (ca. 100 meter). De bestaande woning is dus bepalend voor de geluidruimte van het bedrijf. De nieuw te bouwen woning op het bouwvlak is niet van invloed op de bedrijfsvoering.

Zuidwestelijk bouwvlak

Het westelijk bouwvlak bevindt zich op ca. 10 meter van de bedrijfsbestemming aan de Eikbergseweg 3a. Aan de Eikbergseweg 3a bevindt zich een loods met de enkelbestemming bedrijf volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Daarnaast is binnen het bestemmingsplan een functieaanduiding voor 'opslag' opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan wordt geen verwijzing gemaakt naar de functieaanduiding gemaakt, waardoor alle bedrijven tot milieucategorie 2, conform de lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' mogelijk zijn op de Eikbergseweg 3a. Over het algemeen hebben bedrijven in milieucategorie 1 en 2 een beperkte milieucirkel, doordat de werkzaamheden kleinschalig van aard zijn, niet continu, regelmatig in pandig plaatsvinden en weinig zware machines of werktuigen gebruiken. Deze bedrijven vallen in regel onder de algemene regels van het Bal, waarbij de geluidgrenzen binnen de normen blijven. Hierbij blijven de maximale geluidsniveaus ("piekniveaus"), zeker in gebieden waar sprake is van een gemengd gebied als onderhavige, ruim onder wettelijke normen op nabijgelegen woningen. Dergelijke bedrijven zijn derhalve goed inpasbaar in het buitengebied. Door hun kleinschaligheid en rustige bedrijfsvoering kunnen zij in harmonie functioneren naast woonbestemmingen, agrarische activiteiten en recreatieve functies, zonder afbreuk te doen aan de rust en kwaliteit van het gebied.

Op dit perceel is feitelijk sprake van een bedrijfsverzamelgebouw dat wordt gebruikt voor opslagdoeleinden, wat goed overeenkomt met de beschrijving in de vorige alinea. Het pand wordt momenteel verhuurd aan zes verschillende huurders, die ieder opslagruimte gebruiken voor onder meer materialen en goederen. Op het buitenterrein is een parkeerplaats, manoeuvreerterrein en aan de oostzijde bevinden zich roldeuren voor laad- en losactiviteiten. Er is geen sprake van productie- of bewerkingsactiviteiten die gepaard gaan met zware geluidsemissies. De activiteiten vinden overwegend in pandig plaats en bestaan voornamelijk uit het in- en uitladen van goederen op incidentele momenten. Het gebruiksprofiel is daardoor beperkt in tijd en intensiteit. Een opslagbedrijf kent een wezenlijk ander geluidsprofiel dan bijvoorbeeld productie- of transportbedrijven: de geluidsbronnen zijn beperkt, er is geen continue bedrijfsgeluidproductie en het piekniveau blijft laag. Tevens zijn de activiteiten grotendeels overdag. Dit maakt dat de geluidsbelasting op de beoogde woningen beperkt is. Een andere bijkomstigheid is dat auto's, bestelbussen en vrachtwagens steeds stiller worden door verbeterde technologieën en elektrische aandrijvingen, waardoor naar waarschijnlijkheid het geluidprofiel van een opslaggebouw gunstiger wordt.

Omdat de woningen nieuw worden gebouwd, zullen deze voldoen aan de eisen voor geluidsgevoelige gebouwen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het ontwerp en de uitvoering worden diverse bouwkundige maatregelen toegepast die bijdragen aan een goed binnenklimaat. Zo worden de buitengevels uitgevoerd met hoogwaardige isolatiematerialen, en voorzien van HR++ of triple glas voor zowel thermische als akoestische isolatie. Aansluitingen van kozijnen, ramen en deuren worden kierdicht afgewerkt om geluidslekken te voorkomen. Het dak wordt geïsoleerd met geluidswerend materiaal en voorzien van een degelijke dakafwerking. Waar mogelijk worden geluidsgevoelige ruimten, zoals slaapkamers en woonkamers, aan de geluidluwe zijde van de woning gepositioneerd. Bovendien kan ervoor gekozen worden om ventilatiesystemen uit te voeren met geluiddempers, zodat ook via ventilatieopeningen geen extra geluid van buiten naar binnen dringt. Gezien de maatregelen die toe te passen zijn bij de bouw van nieuwe woningen en deze in verband met duurzaamheidseisen vaak worden getroffen, zal geluid van buitenaf binnen in de woningen nauwelijks merkbaar zijn.

De komst van de woningen vormt geen beperking voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen opslagbedrijf. De bedrijfsactiviteiten passen binnen de geldende bestemming, milieucategorie en richtafstanden van 10 meter, zoals hiervoor inzichtelijk gemaakt. Daarnaast worden er geen geluidsniveaus veroorzaakt die in strijd zijn met de normen.

Op basis van de aard en omvang van de activiteiten van het naastgelegen opslagbedrijf, de afstand tot de nieuwe woningen, het in pandige karakter van de activiteiten en de bouwkundige voorzieningen bij de nieuwe woningen, kan worden geconcludeerd dat:

1. Ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2. De bedrijfsvoering van het naastgelegen opslagbedrijf niet wordt belemmerd door de komst van de woningen.

5.10.3 Conclusie

Vanuit bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet ligt binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven. De dichtstbijzijnde bedrijven hebben geen onevenredige geluidsproductie die het woon- en leefklimaat van de beoogde ontwikkeling schaadt. Daarnaast wordt door het voorliggend initiatief geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt. Ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.11 Niet-gesprongen explosieven

5.11.1 Wettelijk kader

Op sommige plaatsen in Nederland bevinden zich nog onontpofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem. Deze leveren een gevaar op, vooral als ze verplaatst of aangeraakt worden, bijvoorbeeld bij graaf- of baggerwerkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor het onderzoek naar en de ruiming van explosieven vanuit Arbo-regelgeving ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer van de graafactiviteiten. Het behoort tot de voorbereidingswerkzaamheden van de werkzaamheden. Mocht sprake zijn van daadwerkelijke veiligheidsrisico's voor inwoners of omgeving, zal de gemeente als bevoegd gezag voor openbare orde en veiligheid in beeld komen. Dit kan het geval zijn wanneer bij onderzoek daadwerkelijk explosieven zijn aangetroffen en ruiming noodzakelijk is.

De gemeente voert als bevoegd gezag openbare orde en veiligheid in principe geen eigen onderzoek uit naar explosieven. Wel draagt de gemeente zorg voor het actueel houden van de genoemde explosievenrisicokaart.

5.11.2 Onderzoek

Op de planlocatie bestaat er een mogelijkheid dat er ontplofbare oorlogsresten aanwezig kunnen zijn. Om dit risico te inventariseren is op 22 oktober door AVG Explosieven Opsporing Nederland een onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten op de planlocatie. Het onderzoek is toegevoegd aan bijlage 7. Daarbij zijn opsporingswerkzaamheden uitgevoerd. Het opsporingsgebied ter grootte van 5.583 m² is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot 1,50 m -mv (ca. 5,40 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd.

5.11.3 Conclusie

AVG Explosieven Opsporing Nederland verklaart dat er, met de gebruikte onderzoeksmethode, verder geen verdachte objecten zijn waargenomen in het onderzochte gebied. Het onderzochte gebied wordt gevrijwaard van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

Er kan niet garanderen dat na afronding van dit onderzoek door eventueel grondverzet c.q. ontwikkelingen alsnog ontplofbare oorlogsresten in het gevrijwaarde gebied terecht komen.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Wettelijk kader

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken.

Kabels en leidingen die binnen een planlocatie relevant kunnen zijn dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Het doel van de Wibon is om dergelijk gevaar of economische schade door beschadiging van kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan veelal om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen.

Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen. Middels een KLIC- melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht. Nadat er een KLIC-melding is gedaan kan er op de planlocatie grondwerkzaamheden plaatsvinden.

5.12.2 Onderzoek

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen relevante kabels en/of (buis)leidingen aanwezig.

5.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.13 Mobiliteit

5.13.1 Wettelijk kader

In de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' staat omschreven dat Breda een stad is met een aanzienlijke omvang en dat de auto een belangrijk vervoersmiddel voor de Bredanaar is. Aan de randen van de stad vervult de auto een andere rol dan in het centrum. De mate waarin mensen afhankelijk zijn van de auto wordt door verschillende factoren bepaald.

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

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

5.13.2 Onderzoek

Verkeer

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert. Voor de nieuwe woningen zal per woning één nieuwe in/uitrit moeten worden aangelegd. De nieuwe woningen ontsluiten aan de Eikbergseweg. De inritten per kavel worden ontworpen volgens de richtlijnen die passen bij een verkeersveilige inrichting. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw zal ook een in/uitrit vergunning worden aangevraagd. Hierbij dient tevens een toestemming van het waterschap te worden afgegeven, daar naar alle waarschijnlijkheid een gedeelte van de aanwezige watergang gedempt dan wel een duiker aangelegd dient te worden. Het toevoegen van twee kleine in/uitritten aan de Eikbergseweg heeft geen onevenredige veiligheidsrisico's tot gevolg. De woonkavels zijn gesitueerd op overzichtelijke locaties aan de Eikbergseweg.

Verkeersgeneratie

Voor de beoogde ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit de CROW-publicatie 2020. Breda behoort tot de stedelijkheidsklasse voor 'sterk stedelijke' gemeenten. Bavel behoort tot de ligging 'overig grondgebied Breda'. Kijkend naar de cijfers voor verkeersgeneratie past dit het beste bij 'Rest bebouwde kom', deze norm wordt dan ook aangehouden. Binnen de bandbreedte van de norm wordt hieronder berekend met het minimum, omdat dit het meest passend is bij de lage parkeernorm die geldt voor de beoogde ontwikkeling.

Tabel 2: Verkeersgeneratie gemeente Breda

Functie	Aantal	Min. norm per woning	Max. norm per woning	Mvt/etmaal (min. – max.)
Koop, huis, vrijstaand	2	7,8	8,6	15,6 – 17,2

In de beoogde situatie kent de planlocatie voor beide kavels een verkeersgeneratie van 16 mvt/etmaal. Verkeerskundig gezien is dit een erg lage toename van het aantal motorvoertuigen op de Eikbergseweg. Er kan

met zekerheid gesteld worden dat de toenemende verkeersgeneratie geen problemen voorziet voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Tabel 3: Parkeernorm gemeente Breda

Functie	Eenheid	Overig gebied Breda
Eengezinswoning/grondgebonden woning (groter dan 90 m² bvo)	Per woning	1,8

Voor de nieuwe woningen dient minimaal 1,8 parkeerplaatsen (= 2 parkeerplaatsen) te worden voorzien per grondgebonden woning op eigen terrein. Binnen beide woonkavels is ruimschoots de ruimte om in eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Naast parkeernormen voor de auto hanteert de gemeente Breda ook parkeernormen voor de fiets. Dit sluit aan bij de ambitie die de gemeente heeft om het gebruik van de fiets te stimuleren. Naast het stellen van kwantitatieve eisen in de vorm van parkeernormen, worden ook kwaliteitseisen gesteld waar fietsparkeerplaatsen aan moeten voldoen.

Als basis voor haar fietsparkeernormen kiest Breda voor de meest recente fietsparkeerkencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn opgenomen in de publicatie 'Leidraad fietsparkeren'.

Tabel 4: Fietsparkeernorm gemeente Breda

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

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

5.13.3 Conclusie

Uit het onderzoek uit de normen van de CROW en de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Ook betreft de fietsparkeernormen blijkt dat er voldoende ruimte is om deze te realiseren op eigen terrein. Daarnaast zijn er geen problemen te verwachten ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.14.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

realiseren. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid betreft de BENG eisen.

De gemeente Breda zet daarnaast in op ruimtelijke adaptatie om de stad klimaatbestendig te maken. Bij nieuwe ontwikkeling wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater.

5.14.2 Onderzoek

De nieuwbouwwoningen op de locatie zullen worden gebouwd conform de eisen voor duurzaam bouwen. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk in hoeverre invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsmaatregelen. Wanneer meer bekend is over de uitwerking van de woning, kan ook aan dit thema invulling worden gegeven.

Verder kan worden opgemerkt dat dit project ook voorziet in de omzetting van een forse oppervlakte agrarische gronden naar natuurbestemming. Daar kunnen ecologische en hydrologische doelstellingen voor de omgeving worden behaald, wat bijdraagt aan een klimaatbestendige stad.

5.14.3 Conclusie

De toekomstige woningen in de beoogde ontwikkeling zullen voldoen aan de geldende BENG-eisen en niet voorzien worden van een gasaansluiting. Binnen de beoogde locatie is daarnaast voldoende ruimte voor groen en waterberging. Een versterking van groen levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Verder wordt binnen het plangebied maximaal ingezet op een duurzame, klimaatadaptieve en gezonde woon- en leefomgeving. Binnen de aangewezen gronden voor natuurontwikkeling wordt er maximaal ingezet op waterberging om toekomstige problemen te verhelpen, en de Gilze-Wouwerbeek in ecologisch opzicht te versterken.

Bij de totstandkoming van dit initiatief is rekening gehouden met de thema's zoals opgenomen in de actsheets van de Duurzaamheidsvisie van de gemeente Breda. Per thema wordt hieronder toegelicht op welke wijze er rekening wordt gehouden, het initiatief bijdraagt of waarom het thema niet van toepassing is.

1. Afval

Het plan betreft de realisatie van twee wooneenheden en de ontwikkeling van natuur. Omdat er geen sprake is van sloop of grootschalige bouwwerkzaamheden waarbij reststromen vrijkomen, is dit thema in beperkte mate relevant. Bij de bouw van de woningen wordt uiteraard voldaan aan de reguliere afvalverwerkingsnormen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

2. Asbest

Er wordt gebouwd op onbebouwde grond. Omdat er geen bestaande opstallen worden gesloopt, is het thema asbest niet van toepassing.

3. Bedrijven

In paragraaf 5.10 wordt de milieuzonering besproken. Hieruit blijkt dat er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen ten opzichte van omliggende bedrijven. Hiermee wordt aangesloten bij het streven van de gemeente om zorgvuldig om te gaan met de verweving van wonen en werken.

4. Bodem

In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het bodemonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Daarmee is een veilige en duurzame bodemkwaliteit geborgd.

5. Circulaire economie

Hoewel het plan geen directe bijdrage levert aan kringloopprocessen of hergebruik van materialen op gebiedsniveau, wordt er wel duurzaam gebouwd. Indien mogelijk wordt bij de bouw aandacht besteed aan het gebruik van duurzame materialen, waardoor indirect wordt bijgedragen aan de doelstellingen van dit thema.

6. Dierenwelzijn

Er is geen sprake van activiteiten waarbij dieren worden gehouden of verplaatst. Echter, de ontwikkeling van natuur draagt positief bij aan de biodiversiteit en het ecologisch functioneren van het gebied, waarmee indirect ook het welzijn van inheemse fauna wordt versterkt.

7. Duurzame overheid

Dit thema richt zich hoofdzakelijk op de eigen bedrijfsvoering van de gemeente. Hoewel niet rechtstreeks van toepassing op het initiatief, sluit het plan aan bij gemeentelijke ambities op het

gebied van duurzaamheid door natuurontwikkeling en het realiseren van toekomstbestendige woningen.

8. *Energie en klimaatmitigatie*

De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd en voorzien van duurzame energieoplossingen waar mogelijk. Daarnaast wordt in het plangebied voorzien in ruimte voor waterberging en wordt een aanzienlijk oppervlak ingericht als natuur. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie, hittestressreductie en CO₂-opslag door vegetatie.

9. *Externe veiligheid*

In paragraaf 5.9 is het aspect externe veiligheid beoordeeld. Er bevinden zich geen risicobronnen of risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied. Het initiatief voldoet daarmee aan de geldende normen en draagt bij aan een veilige leefomgeving.

10. *Geluid*

De aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai zijn onderzocht in paragraaf 5.6 en 5.10. De resultaten tonen aan dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de toekomstige bewoners.

11. *Geur*

In paragraaf 5.8 wordt het aspect geur beoordeeld. Uit de toetsing blijkt dat de geurbelasting vanuit omliggende agrarische activiteiten binnen de normen blijft en geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

12. *Luchtkwaliteit*

Zoals beschreven in paragraaf 5.7 voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aan de grenswaarden. Het initiatief heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit en sluit aan bij de ambitie om een gezonde leefomgeving te bevorderen.

13. *Windhinder*

Het gebied kent een open en groene setting zonder grootschalige bebouwing of hoogbouw. Windhinder is daardoor niet aan de orde en het initiatief leidt niet tot windversnellingen of windval.

5.15 Trillingen

5.15.1 Wettelijk kader

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. Overheden passen deze instructieregels toe als zij activiteiten toelaten op een locatie. Dit doen zij bijvoorbeeld bij het opstellen van een omgevingsplan. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' kan het aspect trillingen bij dergelijke gebouwen in de ruimtelijke inpassing wel een rol spelen. De toekomstige nieuwe woningen aan de Eikbergseweg kunnen worden gezien als trillinggevoelig gebouw.

Beweging over weg- en spoorwegverkeer kunnen trillingen veroorzaken in woningen, scholen en dergelijke. Dit moet het bevoegd gezag betrekken bij de ruimtelijke inpassing van spoor(wegen) en/of trillinggevoelige gebouwen, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verkeer over een oneffen wegdek veroorzaakt trillingen. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden, zoals bij een brug. In de meeste gevallen speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing. Er gelden hiervoor geen instructieregels van het Rijk.

5.15.2 Onderzoek

De Eikbergseweg bestaat uit een klinkerweg, waarbij er ter hoogte van de te realiseren woningen een maximumsnelheid geldt van 60 km/h. Zwaar wegverkeer zal zich nauwelijks bevinden op deze wegen. Door de ligging van de Gilzeweg en Lange Bunder ten oosten van het plangebied, en de A27 rondom Bavel, wordt zwaar verkeer goed omgeleid. Enkel bestemmingsverkeer van zware omvang zal eens in de tijd het buitengebied betreden.

5.15.3 Conclusie

Er kan gesteld worden dat er vanuit het wegverkeer geen trillingen worden verwacht die hinder uitoefent op de toekomstige woningen.

5.16 Toetsing besluit milieueffectrapportage

5.16.1 Wettelijk kader

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is in afdeling 16.4 de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage opgenomen. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

5.16.2 Onderzoek

Of een besluit over een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

De ontwikkeling van twee bouwkavels aan de Eikbergseweg valt onder de m.e.r.-categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is vastgelegd dat over een besluit over een omgevingsplan voor deze activiteit geen project-m.e.r.-plicht geldt, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In bijlage 9 is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht opgesteld. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag besluiten dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

5.16.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling, rekening houdend met de kenmerken van het project, plaats van het project, en de kenmerken van het potentieel effect, er geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het projectgebied ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken en de potentiële effecten van het project. Geconcludeerd kan worden dat dit project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het bevoegd gezag kan besluiten dat geen m.e.r.-plicht geldt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Eikbergseweg is een particulier initiatief. De in deze motivering beschreven ontwikkeling van de woonkavels zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente voor de woonkavels zijn derhalve niet noodzakelijk.

De realisatie van de natuurontwikkeling aan de Lange Bunder zal worden uitgevoerd door de gemeente. Voor de aanleg van de natuur zijn de benodigde middelen gereserveerd in de begroting van de gemeente.

6.1.2 Kostenverhaal

Voorliggende motivering betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor de ontwikkeling direct voor de ontwikkelende partij zijn. Voor zover door de gemeente kosten worden gemaakt, zijn deze afgedekt op basis van een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten wordt. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk

6.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de overheid rechtmatig veroorzaakt. Bijvoorbeeld langdurige wegopbrekingen of ernstige hinder door de aanleg van een metrostation. Maar ook bouwplannen, waardoor aangrenzende woningen in waarde dalen.

Schade komt alleen voor vergoeding in aanmerking als:

- De schade uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico. Dit heet de abnormale last.
- De schade iemand in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Dus de last drukt onevenredig zwaar op een beperkte groep burgers of bedrijven. Dit is de speciale last.

Het gaat dus niet over schade door onrechtmatig handelen van de overheid. Het Burgerlijk Wetboek regelt de schadevergoeding voor onrechtmatig overheidshandelen.

De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. De regels over nadeelcompensatie in de Omgevingswet hebben voorrang op de regels in de Awb.

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeoorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeoorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan;
- een projectbesluit;

- een regel in het omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of algemene maatregel van bestuur. Deze moeten rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- een maatwerkvoorschrift;
- een programma dat een rechtstreekse titel is voor activiteiten, zoals een beheerplan voor een Natura 2000-gebied;

Omgevingsvisies en instructieregels zijn bijvoorbeeld geen schadeoorzaken. Deze instrumenten hebben geen rechtstreekse rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven.

6.1.4 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

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

Breda kent vier participatieniveaus. Per initiatief wordt door de initiatiefnemer gekeken welk niveau het beste bij het initiatief past. Een grotere invloed van uw initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving vraagt om een hoger participatieniveau.

Bij het initiatief op de planlocatie is gekozen voor het toepassen van een combinatie van schriftelijke en mondelinge participatie met de belanghebbenden, in dit geval de direct omwonenden van de nieuwe woonkavels aan de Eikbergseweg. Omwonenden werden door initiatiefnemer persoonlijk benaderd, hier werd het voornemen toegelicht en is tevens een brief achtergelaten, zodat omwonenden dit nog eens rustig konden nalezen. De omwonenden hebben positief gereageerd en de vragen zijn beantwoord. In de bijlage is het geanonimiseerde verslag toegevoegd.

6.2.2 Voorbereiding

In het kader van het vooroverleg is het concept TAM-omgevingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden- en West-Brabant
4. Natuurplein

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft op 13 mei 2025 in een reactie laten weten het een voorstelbare ontwikkeling te vinden. Daarbij hebben ze enkele opmerkingen geplaatst welke zijn verwerkt in voorliggend omgevingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

Op 30-04-2025 heeft het Waterschap Brabantse Delta het volgende laten weten;

Ten aanzien van dit plan hebben wij geen verdere op- of aanmerkingen.

De waterhuishoudkundige belangen zijn voldoende in de toelichting verwerkt.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Het concept TAM-omgevingsplan is toegezonden aan Brandweer Midden- en West-Brabant. Er is geen reactie gegeven op het initiatief waardoor het als wenselijk kan worden geacht.

Natuurplein de Baronie

Het concept TAM-omgevingsplan is toegezonden aan Natuurplein de Baronie. Er is geen reactie gegeven op het initiatief waardoor het als wenselijk kan worden geacht.

6.2.3 Ontwerp

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

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

6.2.3.1 Hoofdpzet

De regels zijn gebaseerd op het handboek 'TAM-IMRO-omgevingsplan Standaard' van de gemeente Breda. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het TAM-omgevingsplan (digitaal en analoog).

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit drie hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Regels voor functies en activiteiten;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in het handboek 'TAM-IMRO-omgevingsplan Standaard' van de gemeente Breda

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

In hoofdstuk 2 (Regels voor functies en activiteiten) wordt ingegaan op de functies en de bijbehorende gebruiksactiviteiten. Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en/of overige regels.

Het laatste hoofdstuk ('Overgangs- en slotregels') bestaat uit het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.

6.2.3.2 Regels voor functies en activiteiten

Natuur

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

Wonen

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan.

Verder is binnen de regels van de functie vastgelegd dat het landschapsplan als onderdeel van de vereiste kwaliteitsverbetering voor de twee woonkavels binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan moet zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

Waarde – Archeologie

Het voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden

Waarde – Cultuurhistorie

Het voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gebied is, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Hoofdstuk 7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Wanneer een provincie, waterschap of het Rijk een projectbesluit vaststelt, ligt deze taak bij die betreffende overheid (artikel 5.53, eerste lid, Omgevingswet).

Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan wordt bereikt door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen gekoppeld aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De gemeente hoeft niet alle regels die bijdragen aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan op te nemen.

Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. Dat geldt ook voor de regels die een gemeente in andere verordeningen heeft gesteld. Het is niet nodig – en soms ook niet mogelijk – om regels te stellen in het omgevingsplan die ergens anders al zijn gesteld. Al die regels samen dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.

7.2 Conclusie

Onderhavig omgevingsplan geeft inzicht in het feit dat de beoogde ontwikkeling, het toevoegen van twee woonkavels aan de Eikbergseweg te Bavel en het ontwikkelen van natuur op het perceel tussen de Gilze-Wouwerbeek en de Lange Bunder, zorgt voor een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

