

Motivering wijziging omgevingsplan (TAM-IMRO)

Rietdijk 1A Breda



Colofon

Projectlocatie: Rietdijk 1A, 4824 ZB, Breda

Datum: 25-03-2026

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: EH/24182.001

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Inleiding & aanduiding plangebied	5
1.2. Wijziging omgevingsplan	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Huidige en toekomstige situatie	7
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel	7
2.2. Toekomstige situatie	7
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma	7
2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving	8
2.3. Participatie	10
2.3.1. Bestuurlijk overleg	10
2.3.2. Participatie omgeving	10
3. Visie en beleid op locatie.....	13
3.1. Provinciaal beleid	13
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2. Gemeentelijk beleid	17
3.2.1. Omgevingsvisie	17
3.2.2. Beleidsregels Groen en water	19
3.2.3. Groenkompas	19
4. Toetsing aan het omgevingsplan	20
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
5.1. M.e.r.-beoordeling	23
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.3. Gezondheid	24
5.3.1. Volksgezondheid	24
5.4. Niet gesproken explosieven	24
5.5. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren	25
5.5.1. Verkeer	25
5.5.2. Parkeren	25
5.6. Natuur	26
5.6.1. Gebiedsbescherming	26
5.6.2. Soortenbescherming	27
5.7. Activiteiten- en milieuzonering	28
5.8. Luchtkwaliteit	29
5.8.1. Niet in betekenende mate	29
5.8.2. Woon- en leefklimaat	30

5.9.	Geluid	32
5.10.	Geur	33
5.10.1.	Belemmering bedrijvigheid	33
5.10.2.	Woon- en leefklimaat	33
5.11.	Spuitzones	34
5.12.	Omgevingsveiligheid	35
5.12.1.	Beleid	35
5.12.2.	Toetsing aan beleid	36
5.13.	Welstand	38
5.14.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	40
5.14.1.	Archeologie	40
5.14.2.	Cultuurhistorie en landschap	41
5.15.	Bodem	43
5.16.	Weging van waterbelang	44
5.16.1.	Waterrelevant beleid	44
5.16.2.	Bestaande waterhuishoudkundige situatie	47
5.16.3.	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	48
5.17.	Technische infrastructuur	49
5.17.1.	Ondergrondse leidingen	49
5.17.2.	Hoogspanningslijnen	50
5.17.3.	Radarverstoringgebied	50
6.	Juridische toelichting	52
6.1.	Wijziging omgevingsplan	52
6.1.1.	Omgevingsplan van rechtswege	52
6.1.2.	Toepassing TAM-IMRO	52
6.1.3.	Werkingsgebied	52
6.1.4.	Overzicht wijzigingen	52
6.2.	Artikelsgewijze toelichting functies	52
7.	Uitvoerbaarheid	53
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	53
7.1.1.	Economische uitvoerbaarheid	53
7.1.2.	Kostenverhaal	53
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2.1.	Overlegpartners	53
7.2.2.	Zienswijzen	53
8.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	54
9.	Bijlagen	55

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding en de aanleiding voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding plangebied

Het plangebied aan de Rietdijk 1a te Breda is gelegen in het stedelijke gebied aan de noordzijde van Breda. Het perceel is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol volgens het gemeentelijke beleid. De eigenaresse van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Rietdijk 1a te Breda is op leeftijd en niet meer voornemens een agrarisch bedrijf te exploiteren. Tevens is het huidige perceel ook niet meer geschikt om een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Er dient derhalve een herontwikkeling op de locatie plaats te vinden aangezien de locatie momenteel een agrarische bestemming heeft toegekend gekregen. Doordat het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Breda is het voornemen ontstaan om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Om het cultuurhistorisch ensemble te behouden is daarnaast het voornemen om een schuurwoning te realiseren op de plaats van de bestaande schuur. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen de geldende regels van het omgevingsplan er dient derhalve een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden welke middels onderhavige motivering wordt onderbouwd.

1.2. Wijziging omgevingsplan

Voor het gewenste ontwikkeling wordt een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO voorbereid. Door middel van een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om middels de bestaande techniek voor planvorming ruimtelijke initiatieven plaats te laten vinden.

Allereerst wordt er een voorontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. Voor een dergelijk plan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat vaststelling van het plan wordt behaald:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Op basis van artikel 16.30 van de Omgevingswet is op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken. Binnen 12 weken nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Na vaststelling van het omgevingsplan geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Nadat het besluit bekend is gemaakt kan er gedurende 6 weken bezwaar of beroep aantekenen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde ontwikkeling worden aangevraagd.

1.3. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

Hoofdstuk 6 bevat de financiële haalbaarheid van het initiatief waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de planologische afweging van het initiatief.

2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

Het plangebied is gelegen aan de Rietdijk 1A te Breda. Dit betreft een voormalige agrarische locatie in het stedelijke gebied aan de noordzijde van Breda. Aan de westzijde van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Aan de noord en oostzijde van het plangebied zijn landbouwgronden gelegen. Ten zuiden is daarnaast nog één woonfunctie gelegen. Het plangebied is gelegen aan de Rietdijk, een fietsstraat welke wordt ontsloten door verschillende wegen in het bedrijventerrein.

De locatie aan de Rietdijk 1A staat kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie H en nummer 7252. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.070 m². Op het perceel staat een woonhuis met aangebouwde schuur, nummer 1 op Afbeelding 1, en een aparte schuur, nummer 2 op Afbeelding 1. Het plangebied is in de gemeentelijke erfgoedkaart aangeduid als een locatie met hoge cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 1: Uitsnede Kadastrale Kaart, plangebied oranje gearceerd

2.2. Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van één schuurwoning.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

De eigenaresse van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Rietdijk 1a te Breda is op leeftijd en niet meer voornemens een agrarisch bedrijf te exploiteren. De locatie is ook niet meer geschikt om een agrarisch bedrijf op te kunnen exploiteren. Doordat het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Breda is het voornemen ontstaan om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Om het cultuurhistorisch ensemble ter plaatse van het plangebied te behouden is daarnaast het voornemen om een schuurwoning te realiseren met bijgebouw op de plaats van de bestaande schuur.

Door het materiaal gebruik van de te realiseren schuurwoning af te stemmen op de bestaande, te saneren, schuur zal de schuurwoning op gaan in het geheel. De schuurwoning zal daarnaast een lagere goot- en nokhoogte toegekend krijgen dan de bestaande om te zetten woning. Tevens zal er sprake zijn van één gezamenlijke oprit voor de twee woningen. Op deze manier blijft de locatie één geheel en blijft het cultuurhistorische ensemble behouden. In onderstaande afbeelding zijn sfeerimpressies van de schuurwoning weergegeven.



Afbeelding 2: Sfeerimpressie beelden van schuurwoningen

Ter plaatse van het plangebied is momenteel nog een milieutoestemming geldend uit 2005 waarbinnen 10 schapen mogen worden gehouden. Deze milieutoestemming zal worden ingetrokken ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Rietdijk 1A is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezig landschap en op de Omgevingsvisie van de gemeente Breda. De locatie is gelegen tussen een kleinschalig cultuurlandschap en het bedrijventerrein Emer Hintelaken. Het landschap ten noorden van het plangebied bestaat uit relatief kleine landbouwpercelen. Vaak zijn deze begrensd door middel van natuurlijke elementen zoals heggen, houtwallen, bomen of slootjes. Er is een mix van akkers, weilanden, boomgaarden en bosjes wat voor een gevarieerd landschap zorgt. Gemeente Breda wil inzetten op een groen, aantrekkelijk en vitaal buitengebied, met herstellen, behouden en versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie. De wens van de gemeente is het (van oorsprong) kleinschalig cultuurlandschap te versterken door de aanleg van houtwallen, bosschages en het stimuleren van landschaps- en/of natuurinclusieve landbouw zoals voedselbossen. De percelen in de omgeving zijn omzoomd met houtsingels of bomenrijen. Rondom de woning is meestal een meer gecultiveerd landschapselement te vinden in de vorm van een knip- of scheerheg. Langs de Rietdijk staan laanbomen op gemeenteground. Binnen het plangebied zijn in het zuiden en westen smalle houtsingels gelegen, staan er solitaire bomen her en der en knip- of scheerheggen bij de huidige woning en aan de voorzijde.

De stedenbouwkundige opzet van het initiatief is geënt op de historische boerenerfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De schuren staan bij een boerenerf om het erf heen, naast en achter de woning. De invulling binnen het plangebied is kenmerkend voor de cultuurhistorie

van het gebied. De nieuwe woning zal passend zijn in de omgeving en de grootte van het beoogde kavel sluit aan bij de omgeving en het landschap. Ook de korrelgrootte (parcellering) is vergelijkbaar met de omgeving.

Aan de voorzijde wordt een inheemse knip- of scheerheg geplant. De bestaande heg zal worden verwijderd. De knip- of scheerheg biedt schuil- en nestgelegenheid voor vogels, egels en kleine zoogdieren. Ook is het landschapselement aantrekkelijk voor insecten zoals bijen en vlinders. Tevens biedt de heg bescherming tegen harde wind. De heg sluit aan op de erven in de omgeving waarbij knip- of scheerheggen aan de voorzijde, bij de woning, te zien zijn. Er wordt een hoogstam fruitboomgaard geplant op kruidenrijk gras. De boomgaard refereert naar de vroegere boerenerven waar kenmerkend fruitbomen stonden. In de holtes van de bomen kunnen spechten, vleermuizen en soms steenuilen leven. Door de diversiteit aan plantensoorten in kruidenrijke graslanden bieden ze een breed scala aan habitats voor verschillende dieren, zoals insecten, vogels en kleine zoogdieren. Dit draagt bij aan een verhoogde biodiversiteit in het ecosysteem. Ten slotte wordt een houtsingel aan de zuidzijde geplant. Deze groensingel wordt aangelegd ten gunste van foerageerfuncties voor vogels. Ook bieden ze een habitat voor talrijke plantensoorten, insecten, vogels, kleine zoogdieren en amfibieën. Ook insectenetters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Dit alles zorgt voor een verhoging van de biodiversiteit in het landschap. Deze houtsingel sluit aan bij de wens van de gemeente om het (van oorsprong) kleinschalig cultuurlandschap te versterken door de aanleg van houtwallen/singels. Ook sluit het aan op de erven in de omgeving die omzoomd zijn door middel van houtsingels.

Bovenstaande nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals deze hagen en bomen op erf- en perceelsgrenzen versterken deze kleinschaligheid en zorgen voor een groene omzooming van het plangebied. De beoogde beplanting op en rond het erf draagt bij aan de uitstraling van het erf als één geheel en aan de agrarische context. De beplanting versterkt de omliggende landschappelijke waarden. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het sluit aan op het Omgevingsvisie van de gemeente Breda.



Voorgegaan aan het indienen van onderhavige motivering ten behoeve van een TAM-IMRO omgevingsplan is overleg gevoerd met de gemeente Breda. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling.

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners geen opmerkingen gemaakt.

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten en plannen in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Breda vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

In het kader van participatie met de omgeving is daarom gekeken naar het 'Stappenplan participatie' van de gemeente Breda. De eerste stap in de participatieleidraad is het bepalen van het participatieniveau. Breda kent 4 participatieniveaus;

- Niveau 0: Informeren +

De belanghebbenden dienen zo snel mogelijk op de hoogte te worden gebracht van het plan. Hiervoor kunnen verschillende communicatiemiddelen worden gebruikt; informatieavond, informatiebrief, e-mail of sociale media. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, maar er is wel een mogelijkheid om het plan aan te horen en hierop te kunnen reageren.

- Niveau 1: Raadplegen

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar hun mening, ervaringen en ideeën over het plan. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng van de belanghebbenden. De initiatiefnemer hoeft deze inbreng niet te gebruiken en motiveert waarom hij/zij de inbreng wel of niet verwerkt.

- Niveau 2: Adviseren

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreek met de belanghebbenden waarom hij/zij dit niet doet.

- Niveau 3: Coproduceren

De initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda, uitgangspunten en eventueel de inrichting van het proces. Samen zoeken ze naar oplossingen en maken ze keuzes. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

De tweede stap is het opstellen van een participatieplan. Als eerste dient te worden bepaald wel niveau van belang is voor de ontwikkeling. In dit geval is Niveau 1: Raadplegen van belang voor de ontwikkeling. De initiatiefnemer zal met een brief waarop het plan is uitgelegd langs de omwonenden gaan om het plan te bespreken. De omwonenden krijgen een kans om eventuele vragen te stellen en een reactie tegen middels het bijgevoegde reactieformulier. Omwonenden hoeven niet direct te reageren, maar binnen 2 weken is het mogelijk om het reactieformulier te retourneren. Er is ervoor gekozen om de omwonenden en bedrijven welke zicht hebben op de beoogde ontwikkeling te informeren over het plan. Dit komt neer op de volgende adressen:

- Achter Emer 9
- Achter Emer 11
- Weidehek 5
- Weidehek 9
- Weidehek 11b
- Weidehek 53
- Weidehek 65
- Weidehek 67
- Weidehek 71
- Weidehek 73
- Weidehek 81

De informatiebrief welke is gebruikt voor de participatie is bijgevoegd in Bijlage 2. Stap drie betreft het uitvoeren van de participatie. Zoals zojuist beschreven is initiatiefnemer in de periode van mei – juni 2025 langs geweest bij de omwonenden, in Bijlage 2 zijn de anonieme reacties van de omwonenden bijgevoegd. Uit de reacties van de omwonenden blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen over het beoogde initiatief. Wel zijn de volgende 3 vragen gesteld:

- *Mocht er wat gebeuren dan willen wij op de hoogte gebracht worden.*

De omwonenden zullen op de hoogte gebracht worden mochten er werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

- *Als de plannen wat meer concreet zijn zullen wij daarop gepast reageren.*

Als onderhavig omgevingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd is er nog ruimte om een reactie te geven middels een eventuele zienswijze.

- *Wij vinden de opzet van het initiatief voor de Rietdijk 1a goed gekozen. Zowel voor de cultuurhistorie als voor het groen. Vanwege privacy en lichtinval in huis en tuin willen wij graag dat het gebouw niet hoger wordt dan de huidige bebouwing. Daarnaast liever geen apparaten aan/op/in het gebouw die lawaai maken of deze isoleren.*

Indien er apparaten noodzakelijk zijn aan/op/in het gebouw, dan zullen deze op een dusdanige manier worden uitgevoerd dat hier geen overlast van kan worden ervaren. Daarnaast dient de beoogde woning te voldoen aan de regels die zijn gesteld in dit omgevingsplan. De goothoogte bedraagt 4 meter en de nokhoogte 9 meter, dit is door de gemeente vastgelegd in de regels. De beoogde schuurwoning krijgt de uitstraling van een schuur zodat het perceel één blijft. De schuur dient daarom ook ondergeschikt te zijn aan de woning en zal lager worden dan de bestaande woning. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied aan de zuid- en westzijde goed landschappelijk zal worden ingepast waardoor inkijk naar de omgeving zal worden beperkt.

In de tijd dat het plan ter inzage heeft gelegen als ontwerp, is er een zienswijze ingediend met betrekking tot de hoogte van de beoogde schuurwoning. Naar aanleiding van deze zienswijze is ervoor gekozen om de schuurwoning maximaal 7 meter te laten bedragen in plaats van de hierboven gestelde 9 meter.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De

komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Zowel op nationaal niveau als op provinciaal niveau is er op dit moment sprake van een woningtekort. De bevolkings- en woningbehoefteprognose geeft daarbij richting aan de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2040. Volgens de provinciale prognosecijfers wordt er in de gemeente Breda een toename van 7.090 woningen gewenst geacht. Met de beoogde ontwikkeling wordt er een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en één nieuwe schuurwoning gecreëerd. De ontwikkeling is daarom wenselijk vanuit een concrete markt vraag.

3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin het plangebied ligt. In dit geval ligt het plangebied in de werkingsgebieden 'Stedelijk gebied' en 'Beperkingen grootschalige logistiek', zie Afbeelding 4.



Afbeelding 4: Uitsnede Omgevingsverordening, plangebied rood omlijnd

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling
- 5.65a Grootschalige logistiek

In artikel 5.65a zijn de regels opgenomen ten aanzien van de aanduiding 'Beperkingen grootschalige logistiek' opgenomen. Het initiatief heeft geen betrekking op grootschalige logistiek. Derhalve is dit artikel niet van toepassing.

Het plangebied is gelegen op 450 meter van het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (NNB). De concrete ambities voor het NNB staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Aangezien het plangebied op grote afstand van NNB is gelegen en tussen het NNB en het plangebied een bedrijventerrein is gelegen heeft de ontwikkeling geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Ov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde situatie wordt gebruik gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Er wordt namelijk een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en daarnaast wordt er binnen ditzelfde perceel een nieuwe woning toegevoegd. Aangezien het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' is er sprake van bestaand ruimtebeslag. Er is daarnaast geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien er sprake is van het omzetten van één bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van één nieuwe burgerwoning. De beoogde ontwikkeling zal worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Middels onderhavig plan wordt er meerwaarde gecreëerd door het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van een schuurwoning ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast wordt door het doorhalen van de milieutoestemming en de agrarische functie een verbetering van de omgevingskwaliteit bewerkstelligt doordat er geen emissies meer zullen ontstaan vanuit de locatie.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (Artikel 5.55)

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Op basis van artikel 7.2 van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de gemeente Breda regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de meest recente prognoses uitgebracht.

Op basis hiervan heeft de gemeente Breda in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 regionale woningbouwafspraken gemaakt over de periode 2015 t/m 2024. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Breda een programma krijgt van 8.900 woningen. Gemeente Breda zal één van deze bouwtitels aan onderhavig initiatief toewijzen.

In lid 2 van artikel 5.55 van de Ov zijn voorwaarden opgenomen waaraan een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te voldoen. Aan deze voorwaarden wordt hieronder getoetst:

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied van Breda. Door het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van één woning op deze locatie wordt de omgevingskwaliteit bevorderd en wordt optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor deze locatie binnen een veilige en gezonde leefomgeving.

- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

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 bebouwing of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik door de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Voor de nieuw te bouwen woningen geldt sinds 1 juli 2018 een aardgasverbod. Dit betekent dat de woning niet op het aardgas mag worden aangesloten. De woning zal derhalve worden voorzien van toekomstbestendige energievoorzieningen. Voor de bestaande woning geldt dat de bestaande aansluiting behouden blijft. Eventuele andere energievoorzieningen zoals zonnepanelen kunnen daarnaast wel worden toegepast.

- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

De nieuwe woning wordt op een duurzame wijze ontwikkeld met duurzame materialen en zal er op eigen terrein voldoende ruimte zijn voor de opvang van water (zie paragraaf 5.16). Tevens zal het groen op de locatie worden behouden en waar het kan versterkt worden.

- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*

Door het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van één nieuwe woning in het stedelijk gebied van Breda, zijn alle dagelijkse voorzieningen per fiets of te voet bereikbaar. Daarnaast kunnen eventueel laadpalen voor elektrische auto's op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.

- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

De voorgenomen ontwikkeling staat een duurzame, concurrerende economie niet in de weg. De beoogde ontwikkeling zal duurzaam worden gebouwd

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie en het VAB-beleid.

3.2.1. Omgevingsvisie

De gemeente Breda heeft de omgevingsvisie 'Breda, sterk en veerkrachtig omgevingsvisie Breda 2040' opgesteld. In deze omgevingsvisie staan onder andere de mogelijkheden voor voormalige agrarische bedrijfslocaties omschreven.

De gemeente zet in op een groen, aantrekkelijk en vitaal buitengebied, met behoud en versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie, waar de boer op duurzame wijze zijn boterham kan verdienen. Er wordt gericht op het gehele buitengebied op het voorkomen van leegstand.

Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, van belang voor de belevingswaarde van het buitengebied, denkt de gemeente actief mee over mogelijkheden zoals woningsplitsing, functieverandering etc. om op die manier het erfgoed te behouden voor de toekomst.

Verder ziet de gemeente Breda dat steeds meer agrarische ondernemers in het buitengebied hun bedrijf beëindigen of gronden en opstallen anders willen benutten. Met het VAB-beleid biedt de gemeente deze agrariërs een perspectief en worden tevens kansen gezien om de omgevingskwaliteiten in het buitengebied te versterken. Dit doet de gemeente door middel van een methodiek die beschrijft hoe zij omgaan met vrijkomende agrarische bebouwing en erven. Het wordt gebruikt als instrument in het gesprek met initiatiefnemers over de ontwikkelkansen die passen bij het landschap maar ook bij de opgaven en ambities voor het buitengebied. De bouwsteen geeft de initiatiefnemer inzicht in de mogelijkheden op de locatie en beschrijft het proces wat hierbij noodzakelijk is.

Vrijkomende agrarische bebouwing

De transformatie van het landelijke gebied en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is een groeiende uitdaging. Op nationale schaal neemt het aantal boerenbedrijven in rap tempo af door schaalvergroting, gebrek aan opvolgers, verstedelijkingsdruk, uitbreiding van natuurgebieden en milieuwetgeving en -eisen. Voor de gemeente Breda is sprake van een dynamische context, vanwege de invloed van de stad, de aanwezige infrastructuur en de groeiende vraag naar ruimte voor woningen, recreatie en natuur op het omringende buitengebied. Deze dynamiek en de nationale en regionale opgaven laten zich niet ongemoeid in het buitengebied van Breda, maar ook bij de ketenpartners en de buurgemeenten laat deze druk zich voelen. Het leidt bij agrariërs meer en meer tot de vraag naar de mogelijkheden van transitie van hun erf, omdat ze hun huidige agrarische activiteiten stoppen, andere activiteiten willen ontplooiën of het erf willen verkopen aan derden.



Afbeelding 5: Uitsnede VAB-beleid gemeente Breda, plangebied zwart omcirkeld

De planlocatie is gelegen in zone 1 (zie Afbeelding 5), wat betekent dat er beperkte mogelijkheden zijn voor transformatie van erven en hun bebouwing. Hier gaat het met name om een transformatie met nieuwe economische functies. Dit houdt in dat transformatie hier allereerst gericht is op bescherming en verbetering van de omgevingskwaliteit van met name ecologie en landschap en alleen onder strikte voorwaarden andere functies op het erf kunnen worden toevoegen.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning het toevoegen van een schuurwoning. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning is in overeenstemming met de omgevingsvisie en het VAB-beleid van de gemeente. Er wordt namelijk geen nieuwe economische functie gerealiseerd en er zal een verbetering van de omgevingskwaliteit plaatsvinden van met name ecologie en landschap, dit blijkt uit de landschappelijke inpassing bijgevoegd in Bijlage 1. Daarnaast wordt door het doorhalen van de milieutoestemming en de agrarische functie een verbetering van de tevens omgevingskwaliteit bewerkstelligt doordat er geen emissies meer zullen ontstaan vanuit de locatie. Tevens zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied behouden blijven door het toevoegen van een schuurwoning ter plaatse van de reeds bestaande oude schuur. Op deze manier blijft het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden. De beoogde ontwikkeling is gezien het voorgaande passend binnen de omgevingsvisie van de gemeente.

3.2.2. Beleidsregels Groen en water

De 'Beleidsregels Groen en Water 2023' richten zich op het bevorderen van groene en waterrijke stadsomgevingen, met nadruk op duurzaamheid en biodiversiteit. De beleidsregels stimuleren het behoud en de bescherming van waardevol groen en het versterken van ecologische netwerken. De beoogde ontwikkeling zal er toe leiden dat het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft, terwijl tegelijkertijd aan de eisen voor natuurinclusief bouwen wordt voldaan. Dit draagt bij aan de ambitie van Breda om een groene stad te blijven, met een robuust ecologisch netwerk en een geïntegreerd groenbeleid.

Het plangebied is volgens de Omgevingsverordening gelegen binnen het stedelijk gebied. Echter, valt de locatie volgens de vigerende omgevingsplannen van de gemeente wel in 'Buitengebied Noord'. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie die wordt herontwikkeld naar een woonfunctie; een VAB-locatie, zoals reeds vermeld. In bijlage 2 van de Beleidsregels groen en water 2023 wordt een dergelijke ontwikkeling aangegeven als een categorie 2 ontwikkeling. Een categorie 2 ontwikkeling betekent dat onder andere het een ruimtelijke ontwikkeling betreft met relatief weinig landschappelijke invloed, de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt daarom vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Zoals blijkt uit deze motivering is er sprake van een goede landschappelijke inpassing, zie Bijlage 1, deze zal juridisch planologisch worden geborgd in de regels van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Gezien het voorgaande is de ontwikkeling passend binnen het aspect 'Groen' van de beleidsregels van de gemeente. Het aspect 'water' zal in paragraaf 5.16 worden beschreven.

3.2.3. Groenkompas

Het Bredaas Groenkompas is een beleidsplan waarin de gemeente Breda zich richt op de ambitie om de eerste Europese stad in een park te worden tegen 2030. Het document schetst de noodzaak om zowel het bestaande groen te beschermen als nieuw groen te ontwikkelen, waarbij nadruk ligt op het versterken van de ecologische netwerken binnen de stad. Het beleid wil biodiversiteit bevorderen, groene ruimtes toegankelijk maken voor alle inwoners en de groene identiteit van de stad verder uitdragen. Daarnaast speelt samenwerking met andere partijen een cruciale rol in het realiseren van deze doelen. Het Groenkompas legt de basis voor een robuust en duurzaam groenbeleid dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving en het behoud van natuur en cultuurhistorisch erfgoed.

Het realiseren van een woning op de locatie van de verouderde schuur aan de Rietdijk 1a in Breda is passend binnen het beleid van het Bredaas Groenkompas door te zorgen voor een ontwikkeling die de aspecten cultuurhistorie en groen samenbrengt. Dit beleidsdocument benadrukt de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het stedelijk landschap en de versterking van ecologische netwerken. Het behoud van het cultuurhistorisch ensemble op de planlocatie draagt bij aan het behoud van het lokale erfgoed terwijl tegelijkertijd de ecologische waarde van het gebied wordt versterkt door het gebruik van natuurinclusieve oplossingen voor de nieuwe schuurwoning en het creëren van een goede landschappelijke inpassing. Dit sluit aan bij de ambitie om een stad te creëren die zowel groen als cultuurhistorisch rijk is, en het gebied versterkt binnen het bredere groene netwerk van Breda.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Breda bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven.

Ter plaatse van het plangebied is het omgevingsplan 'Buitengebied Noord', d.d. 23-09-2015, van de gemeente Breda geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Bestemmingsvlak: Agrarisch;
- Bestemmingsvlak: Waarde – Archeologie;
- Bouwvlak.



Afbeelding 6: Uitsnede Omgevingsloket omgevingsplan 'Buitengebied Noord', plangebied rood omlijnd

Naast bovenstaand omgevingsplan liggen tevens de omgevingsplannen 'Parapluplan Erfgoed 2023', d.d. 24-12-2023, en 'Parapluplan Water en Groen', d.d. 08-12-2023, in ontwerp. Volgens het parapluplan erfgoed heeft de locatie naast de bovenstaande aanduidingen tevens de aanduidingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie' toegekend gekregen, zie Afbeelding 7. Daarnaast heeft de locatie middels het parapluplan water en groen de aanduiding 'overige zone – stedelijk gebied' toegekend gekregen.

Naast bovengenoemde plannen is tevens het onherroepelijke omgevingsplan 'Parapluplan Hospita en parkeren 2022' geldend op de locatie. Middels dit plan zijn tevens de aanduidingen 'overige zone – hospitaregeling' en 'overige zone – parkeren' van toepassing op de het plangebied.



Afbeelding 7: Uitsnede Omgevingsloket omgevingsplan 'Parapluplan Erfgoed 2023', plangebied rood omlijnd

In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende omgevingsplan. Echter zijn wijzigingsbevoegdheden sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer rechts geldend. Een wijziging van de functie dient derhalve plaats te vinden middels een wijziging van het omgevingsplan. Wel kan er getoetst worden aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid om aan te tonen dat de ontwikkeling voorstelbaar is. Derhalve zal onderstaand getoetst worden aan deze voorwaarden opgenomen in artikel 3.6 onder lid c.

Het toevoegen van een woning ter plaatse van de schuur is niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende regels. Er zijn daarnaast ook geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om dit voornemen mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal daarom een wijziging van het omgevingsplan moeten plaatsvinden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- c. voor het deels wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen met dien verstande dat:

1. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;

In onderhavige motivering is in paragraaf 5.7 de 'activiteiten en milieuzonering' beschreven. Hieruit blijkt dat de omliggende functies niet worden belemmert.

2. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;

De landschappelijk en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied zullen worden versterkt zoals beschreven in Bijlage 1. Daarnaast is in onderhavige motivering in hoofdstuk 5 beschreven dat aan de milieuhygiënische, water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade zal worden toegebracht.

3. *de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor het merendeel worden gesloopt, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw alsmede overtollige verharding wordt verwijderd*

In de beoogde situatie zal de bestaande voormalige bedrijfswoning worden omgezet naar burgerwoning. De bijgebouwen zullen behouden blijven, de oppervlakte hiervan bedraagt niet meer dan 500 m². De oude bestaande schuur zal worden gesaneerd ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe schuurwoning met bijbehorend bijgebouw.

Uit het bovenstaande blijkt dat het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning passend is binnen de voorwaarden van de voorheen geldende wijzigingsbevoegdheid en derhalve voorstelbaar is ter plaatse van het plangebied. Echter het toevoegen van de woning ter plaatse van de schuur is, zoals reeds beschreven, niet mogelijk binnen de vigerende regels van het omgevingsplan. Er wordt daarom middels onderhavige motivering met bijbehorend bijlagen, regels en verbeelding een TAM-IMRO wijziging van het omgevingsplan bewerkstelligt.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen. Het gaat hierbij enkel om plannen die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. 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.

Voor dergelijke plannen moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de plannen zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze plannen moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig plan-m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het plan is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een plan-m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Categorie J11 is van toepassing bij onderhavig plan. Deze categorie betreft namelijk stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Wanneer er een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt is een plan-m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing. Echter aangezien in de beoogde ontwikkeling slechts de bestaande voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en daarnaast één woning wordt gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een plan-m.e.r.- (beoordeling) en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De beoogde ontwikkeling betreft de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In navolging van jurisprudentie (uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:953) is de ontwikkeling van 12 woningen of meer aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt er één woning omgezet naar burgerwoning en één woning gerealiseerd op de locatie. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5.3. Gezondheid

5.3.1. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied ligt aan Rietdijk 4 op een afstand van circa 660 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij 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.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de projectlocatie.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect gezondheid.

5.4. Niet gesproken explosieven

Op sommige plaatsen in Nederland bevinden zich nog onontplofte 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. Op het moment dat in de nabijheid van deze Niet Gesprongen Explosieven (NGE) trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze NGE alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem. Ook het graven in de grond voor het aanleggen van een vijver of voor het plaatsen van een aanbouw aan een woning of bedrijf. Tuinieren wordt niet onder grondwerkzaamheden verstaan.

De gemeente Breda heeft een Niet Gesprongen Explosieven-kaart gepubliceerd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Uit de gegevens van de NGE-kaart blijkt dat de locatie is gelegen binnen een 'Geen NGE-onderzoek noodzakelijk' gebied, Binnen de bebouwde kom (excl. Ginneken). Een NGE-onderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 8: Uitsnede NGE-kaart Breda, locatie rood omlijnd

5.5. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

5.5.1. Verkeer

Ten aanzien van het aspect verkeer wordt aansluiting gezocht bij de CROW. CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten voor. Door het omzetten van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning zullen ten aanzien van de verkeersgeneratie geen veranderingen optreden. De verkeersaantrekkende werking voor deze woning blijft hetzelfde. Door het toevoegen van één extra woning zullen er extra lichte vervoersbewegingen plaatsvinden. Volgens de gegevens uit de CROW zullen de extra lichte vervoersbewegingen maximaal 8,6 lichte vervoersbewegingen bedragen. Er is rekening gehouden met een vrijstaand koophuis in de rest bebouwde kom niet stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen aan de Rietdijk in Breda. De Rietdijk betreft een fietsstraat gelegen naast een bedrijventerrein. De Rietdijk wordt ontsloten door verschillende ontsluitingswegen in het bedrijventerrein welke allen honderden lichte vervoersbewegingen per dag kunnen afwikkelen. Deze ontsluitingswegen zijn aangesloten op de Emerparklaan welke een drukke verbindingsweg is door Breda. Het aspect verkeer zal gezien het voorgaande niet leiden tot belemmeringen.

5.5.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen het plangebied. voor het aspect parkeren wordt gekeken naar de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'. Hierin zijn parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen welke gelden binnen de gemeente Breda. In de beoogde situatie zal sprake zijn van 2 vrijstaande grondgebonden woningen in de het 'overige gebied van Breda'. Een dergelijke woning heeft een parkeernorm voor auto's van 1,8 parkeerplaats per woning. Zoals blijkt uit de landschappelijke inpassing, zie Bijlage 1, is er voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Voor fietsen geldt een parkeernorm van 4,2 per eengezinswoning (grondgebonden), inclusief bezoekersaandeel. Deze fietsen zullen op de eigen locatie moeten worden gestald. Ter plaatse van de locatie is voldoende ruimte om in totaal 4-5 fietsen per woning te kunnen stallen op een overdekte plaats in een bijgebouw dan wel buiten op de erfverharding.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.6. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.6.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en de geometrische begrenzing vastleggen van de Natuur gebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhoutse Bos, Langstraat en Biesbosch. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse Bos, dat op een afstand van circa 7,1 kilometer ligt.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de realisatie- en de gebruiksfase gemaakt. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermisting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de realisatie- en gebruiksfase niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden/geen netto depositieresultaten hebben boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De berekeningen en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlagen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebieden.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van

de projectlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.6.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In Afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Rietdijk 1a te Breda, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen schuur en de nieuw te realiseren woning, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Het plangebied wordt op dit moment gebruikt voor bewoning en de opslag van goederen. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen, golfplaten en kunststof dakbedekking. In de tuinen is sierbeplanting aanwezig en is de ruimte rond de woning ingericht als gazon. Rondom het plangebied ligt hoofdzakelijk een bedrijventerrein en enkele landbouwgronden. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door voornamelijk bedrijvigheid.

Voor de volledigheid is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd, de rapportage hiervan is bijgevoegd in Bijlage 11. Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn van de werkzaamheden op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functionele leefgebied. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van ecologie is niet nodig.

5.7. Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

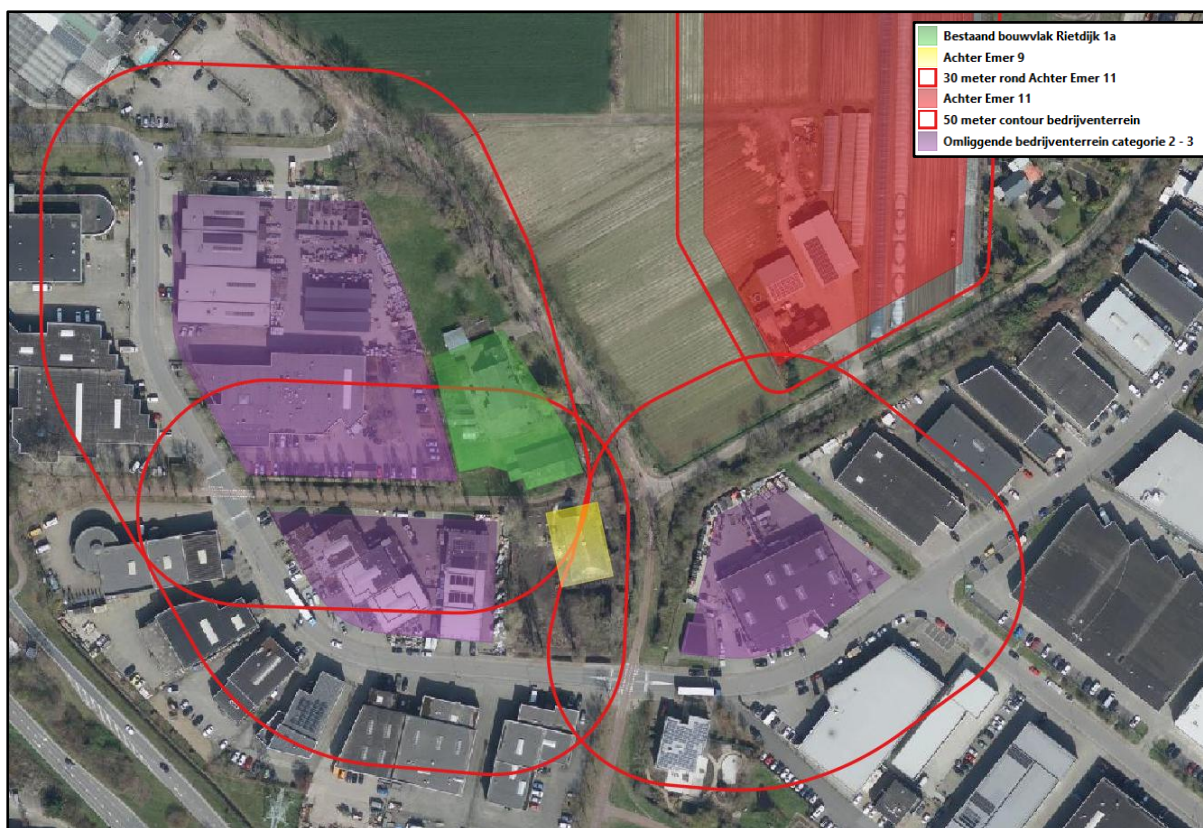
- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische functies of niet agrarische bedrijven.

Naast het plangebied is een bedrijventerrein gelegen waarbinnen bedrijven tot milieucategorie 2 / 3 zijn toegestaan volgens het vigerende omgevingsplan. Daarnaast is er aan de Achter Emer 11 een aardbeienkwekerij gevestigd. In Afbeelding 9 zijn de bijbehorende (grootste) richtafstanden weergegeven, zoals geldend in het gemengde gebied. Zoals te zien is in onderstaande afbeelding, wordt de richtafstand tot de aardbeienkwekerij ruimschoots gehaald. De richtafstand van het nabij gelegen bedrijventerrein wordt echter niet gehaald. Hierbij valt op te merken dat er momenteel al één woning aan de Achter Emer 9 is gelegen en één woning, de om te zetten voormalige bedrijfswoning, is gelegen aan de Rietdijk 1a. Het naast gelegen bedrijventerrein dient al rekening te houden met deze aanwezige woningen. De beoogde woning komt niet dichtbij het bedrijventerrein gelegen als deze twee aanwezige woningen.



Afbeelding 9: Inzichtelijke afbeelding richtafstanden omliggende functies

In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. Geconcludeerd kan worden dat vanwege het voorgenomen initiatief er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven verder niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

5.8. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

5.8.1. Niet in betekende mate

Indien ontwikkelingen binnen de projectlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl,

niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

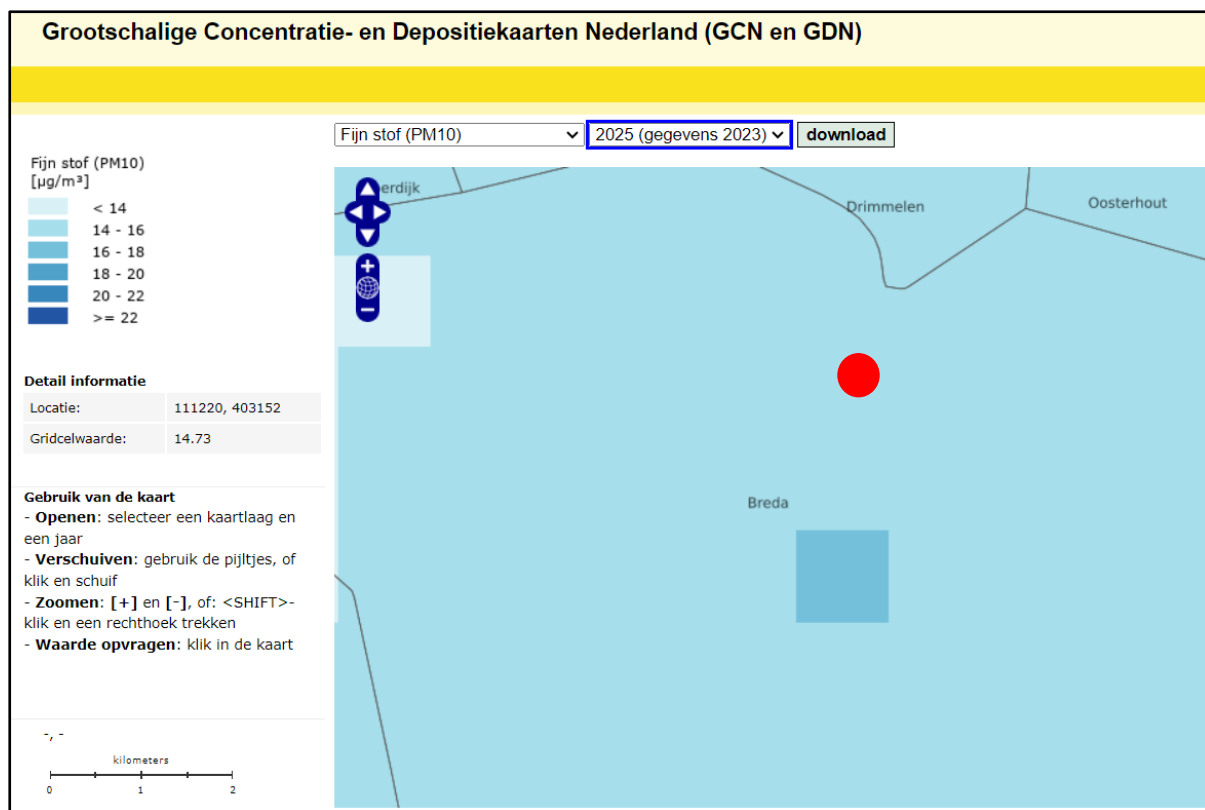
Het initiatief betreft het creëren van twee burgerwoningen (één om te zetten bedrijfswoning en één nieuwe woning). De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief slechts twee burgerwoningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

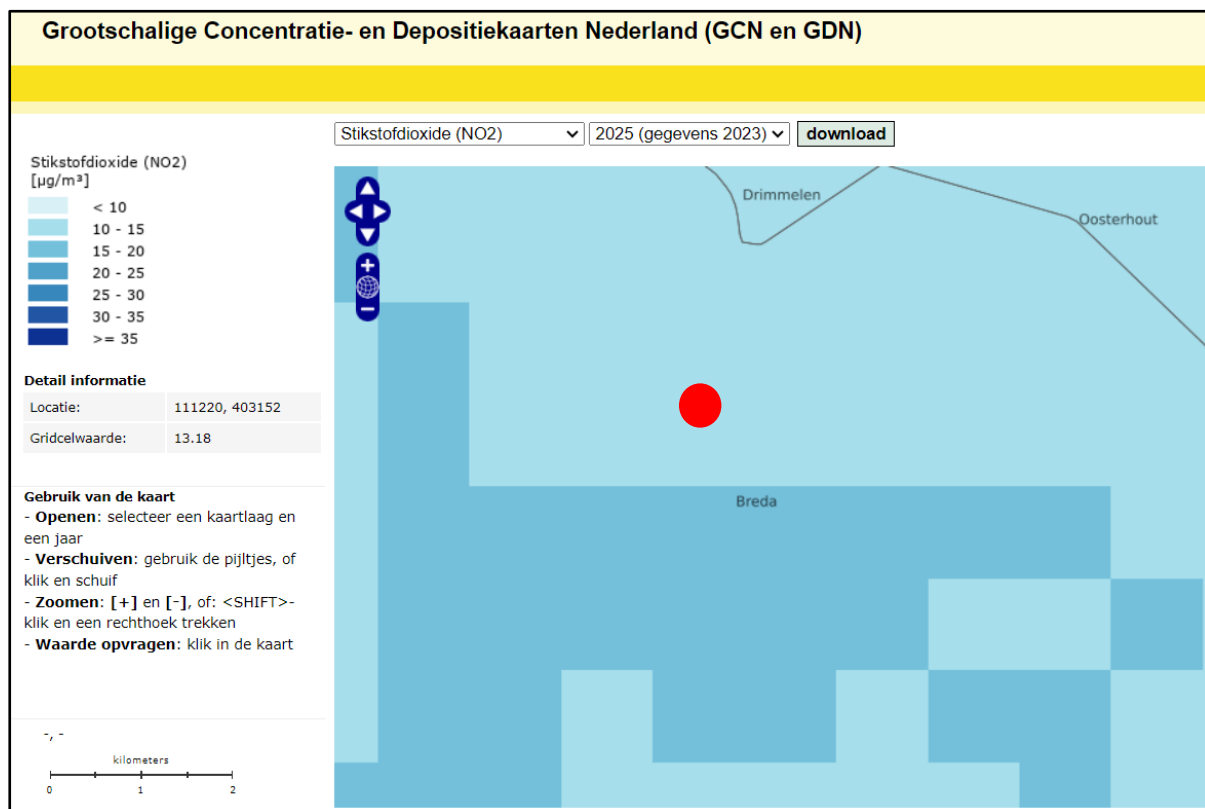
5.8.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

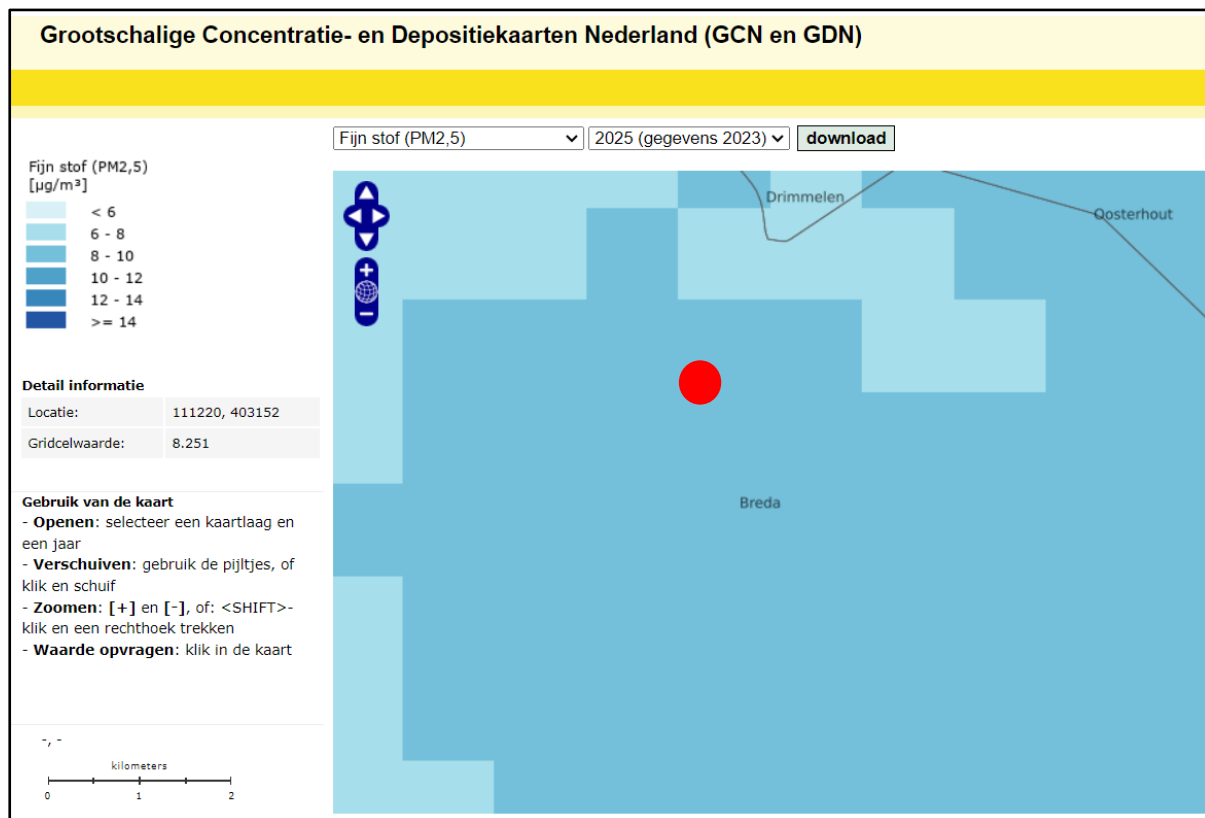
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de projectlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $14,73 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $PM_{2,5}$ $8,251 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $13,18 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 10, Afbeelding 11 en Afbeelding 12.



Afbeelding 10: Uitsnede GCN en GDN-kaart, fijnstof (PM_{10}), plangebied aangeduid met rode cirkel



Afbeelding 11: Uitsnede GCN en GDN-kaart, fijnstof ($\text{PM}_{2.5}$), plangebied aangeduid met rode cirkel



Afbeelding 12: Uitsnede GCN en GDN-kaart, fijnstof (NO₂), plangebied aangeduid met rode cirkel

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen. Wel is er een bedrijventerrein gelegen nabij het plangebied. De locatie is daarnaast niet gelegen binnen geluidszones van de omliggende wegen. De omliggende wegen zijn namelijk wegen met een lage intensiteit of fietswegen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning welke wordt omgezet in een burgerwoning is al een bestaand geluidsgevoelig object. Dit zal in de beoogde situatie niet veranderen. De nieuwe beoogde woning ligt in de geluidszone van de Rietdijk.

In het kader van wegverkeerslawaai is door Gbs Milieuadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd, de rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3. Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan kan worden aan de standaardwaarde van 53 dB Lden conform art. 5.87t uit het Bkl. Voor de beoogde situatie zijn daarom geen belemmeringen in het kader van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van het nabij gelegen bedrijventerrein is voor de beoogde woning tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Middels dit onderzoek wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De rapportage is bijgevoegd in Bijlage 4. Geconcludeerd kan worden dat vanwege het voorgenomen initiatief er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven verder niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.10. Geur

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven en de opslag van vaste mest. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

5.10.1. Belemmering bedrijvigheid

Om te zetten woning

Met het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt geen nieuw geurgevoelig gebouw opgericht. De bestaande woning blijft het enige geurgevoelig gebouw. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

Nieuwe woning

Op grond van de regels uit het Bkl moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige gebouwen. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig gebouw wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval zijn er reeds bestaande geurgevoelige objecten dichterbij de omliggende veehouderijen gelegen, dan de beoogde nieuwe woning. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe woning. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen het plangebied zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.10.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de projectlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrondkaart geur, zie Afbeelding 13. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed, 0 – 3 Oue, bedraagt



Afbeelding 13: Uitsnede Achtergrondbelasting geurkaart ODZOB, plangebied zwart omcirkeld

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.11. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de projectlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Tegen over het plangebied zijn landbouwgronden gelegen waar aardbeien op worden geteeld. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor open gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor, volgens het vigerende omgevingsplan (artikel 21.8) is boomteelt zelfs uitgesloten op de nabij gelegen gronden.

Daarnaast wordt in Nederland 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 50-95% 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, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De werking van bovengenoemde maatregelen wordt bevestigd uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarvoor een onderzoek is uitgevoerd door het RIVM. Uit het onderzoek komt als conclusie dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn

gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt waarbij neerwaartse bespuiting wordt toegepast. Dit is tevens bevestigd door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Dit heeft er mede mee te maken dat telers zich houden aan bovengenoemde afspraken.

Bovendien wordt het plangebied aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing en is de tussen gelegen weg tevens voorzien van een bomenrij. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woningen reikt. Uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2022:3160) blijkt dat het vastleggen van een landschappelijke inpassing en het onderhoud hiervan voldoende onderbouwing is om af te wijken van spuitzones. Wetende dat er op 35 meter van de beoogde woning pas landbouwgrond is gelegen, dat deze grond verticaal bespoten wordt en niet met windsnelheden van hoger dan 5 m/s bespoten mag worden, dat driftarme doppen een reductie percentage van 95% kunnen behalen en dat groenstructuren in de beoogde situatie de verspreiding van drift zullen voorkomen, valt uit te sluiten dat de projectlocatie in relatie tot omliggende gronden een negatief effect van spuitdrift ondervindt. Het plangebied heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

5.12. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven.

5.12.1. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR- 10^{-6} -contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

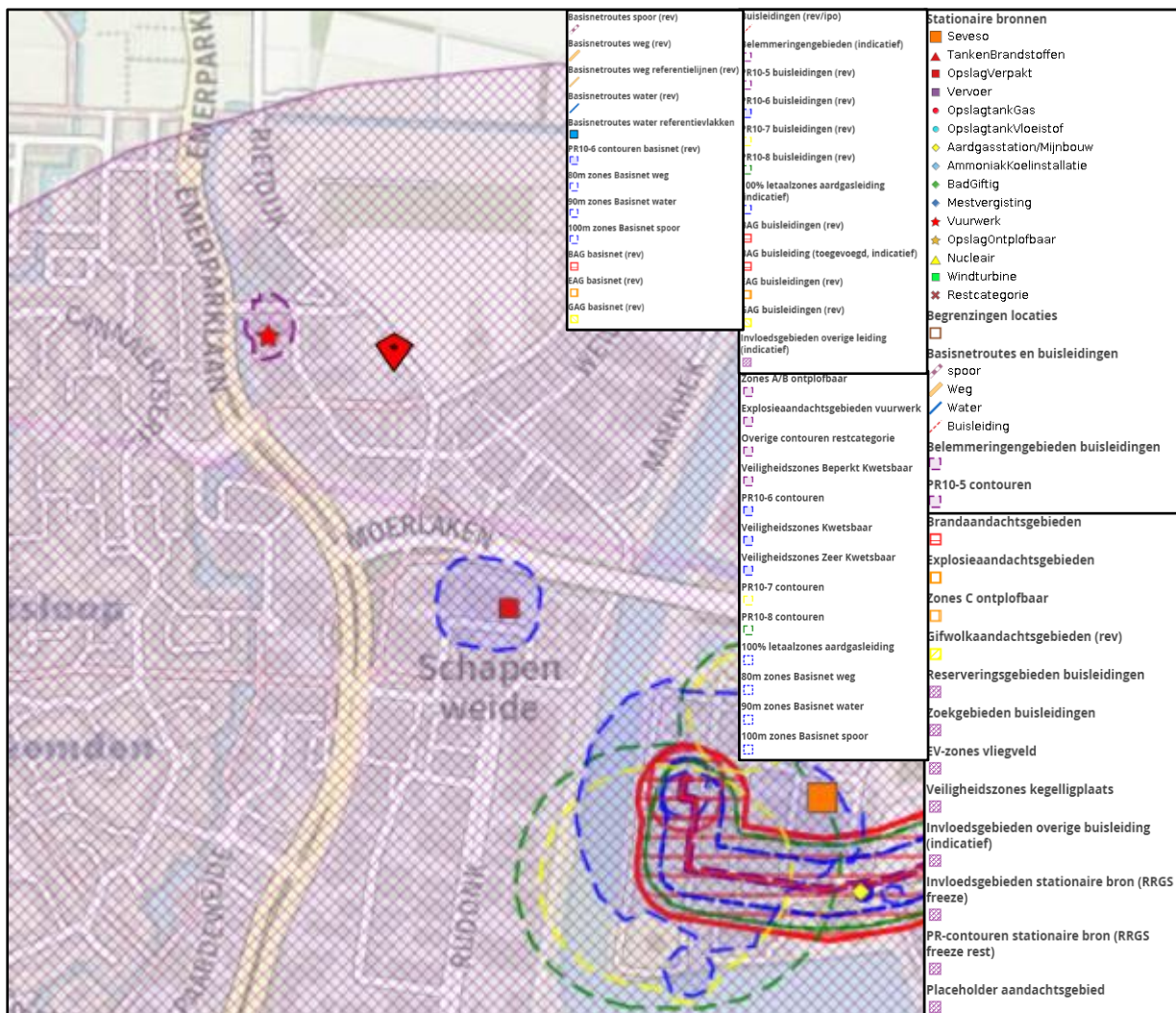
De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie Afbeelding 14.



Afbeelding 14: Uitsnede EV-signaleringskaart, plangebied met rode druppel aangegeven

Aandachtsgebieden

De ontwikkeling ligt binnen de gifwolkaandachtsgebied van de locatie aan de Lijndonk 25 te Breda. Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien de getroffen maatregelen en het aantal personen dat aanwezig nader gemotiveerd is. In navolgend kader wordt dit gemotiveerd.

Aandachtsgebied

De ontwikkeling ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied, zoals reeds vermeld.

Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien wordt gewaarborgd:

- *dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of*
 - *dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.*
-
- Binnen het plangebied zijn doorgaans maar enkele personen aanwezig. De ontwikkeling heeft betrekking op het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van één woning. De woning zal bewoond worden door een gezin, gemiddeld 3 tot 4 personen. Binnen het aandachtsgebied van de het bedrijf zijn, in de buurt van het plangebied, meerdere woningen aanwezig in de vorm van woonwijken. Daarnaast is er tevens een bedrijventerrein aanwezig binnen het aandachtgebied. De toevoeging van één woning met gemiddeld 3 – 4 personen heeft daarom een geringe impact op het groepsrisico.
 - Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. De opkomsttijd bedraagt ongeveer 8 minuten. De opkomsttijd voldoet hiermee aan de in het [Dekkings- en spreidingsplan 2015 – 2019] vastgestelde opkomsttijden.
 - Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.
 - Het plangebied ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Het plangebied valt binnen het dekkinggebied van NL-alert.
 - In de nabijheid van de ontwikkeling is secundair bluswater aanwezig.
 - Er zijn voldoende vluchtwegen.
 - Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen.

Uit het bovenstaande blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van omgevingsveiligheid.

5.13. Welstand

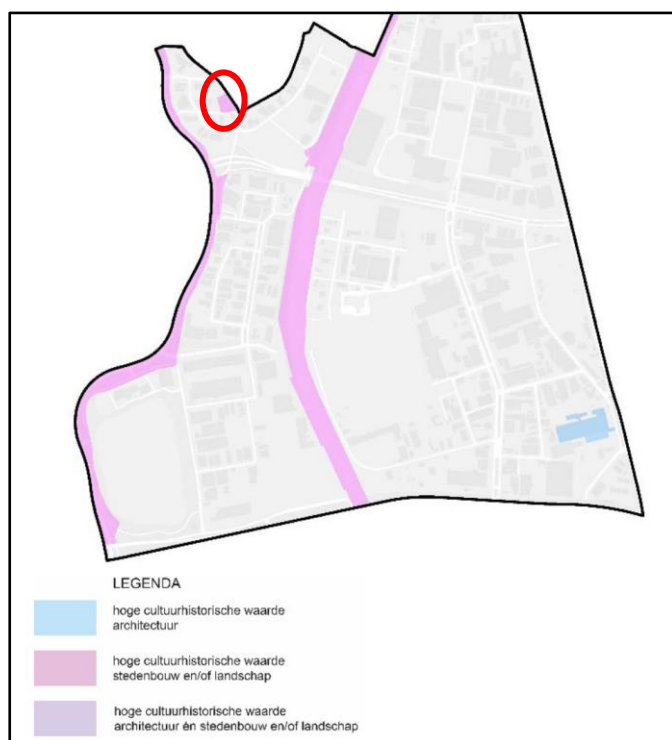
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente.

Het plangebied is gelegen in de welstandseenheid 'Bedrijventerrein' en gebied 'Krogten'. In de welstandseenheid 'Bedrijventerrein' zijn voornamelijk criteria beschreven ten aanzien van bedrijven. Over woningen staat beschreven dat bedrijfswoningen vaak zorgen voor discontinuïteit in het beeld. Hierbij wordt voornamelijk voor een woningtypologie gekozen die niet aansluit bij het utilitaire karakter van het gebied. Zo ontstaat vaak het merkwaardige beeld, van woningen in landelijke gedetailleerde stijl (wolfseinden, raamroedes), naast grote sobere productiehallen.

De locatie ligt volgens het gebied 'Krogten' in het deelgebied 'Achter Emer'. Het bedrijventerrein Achter Emer is in de jaren '90 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. Bij de ontwikkeling van het gebied is rekening gehouden met de uitgangspunten van het structuurplan Haagse Beemden. De verkaveling en ontsluiting van het bedrijventerrein is afgestemd op de schaal van het bestaande landschap. Enkele voor het beemdengebied kenmerkende veldwegen, houtwallen en tracés van waterlopen zijn behouden, evenals de beplanting langs de Rietdijk en Achter Emer als landschapsbuffer naar het agrarisch middengebied. Het gebied heeft, in tegenstelling tot de gebieden Emer-noord en Hintelaken een kleinschaliger karakter. In de beleving van het bedrijventerrein komen deze landschappelijke elementen niet overeen met de routing door het gebied over het Weidehek. Het leidt tot een versnipperd beeld waarbij de betekenis van de landschappelijke elementen niet altijd helder is of structurerend dient ter oriëntatie. Bij de ontwikkeling van het gebied is een duidelijke zonering aangebracht met grotere percelen aan de oostzijde bij de Mark en kleinere percelen aan de west- en noordzijde in de overgang naar de Emerparklaan en het agrarisch buitengebied.

Krogten, Emmer en Hinterlaken vormen een grootschalig bedrijventerrein in de nabijheid van het centrum van Breda gelegen tussen de Haagse Beemden en Hoge Vucht. Deze positie in de stad langs belangrijke verstedelijkingsassen maakt dat bepaalde zones zijn aangeduid als ontwikkellocaties met stedelijke potentie. Uitgangspunt bij transitie van dit gebied is versterking van de kwaliteit. Het welstandsbeleid is erop gericht de stedenbouwkundige samenhang in de verschillende gebieden te behouden.

De zones met bedrijvigheid kunnen worden versterkt door een betere landschappelijke inpassing alsook biedt verdere vergroening langs de Mark kansen. Op de hoge cultuurhistorische waardenkaart, welke hieronder is bijgevoegd, is aangegeven waarom iets van hoge cultuurhistorische waarde is. Soms gaat het om een ensemble van gebouwen, soms om de architectuur van een gebouw en soms om (landschappelijke) structuren. Behoud van de gewaardeerde elementen vormt het uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging is de cultuurhistorische waarde sturend.



Afbeelding 15: Uitsnede Nota Ruimtelijke Kwaliteit, plangebied rood omcirkeld

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van een woning ter plaatse van de bestaande verouderde schuur. Het plangebied is gelegen net buiten het bedrijventerrein. Daarbij blijkt uit bovenstaande afbeelding dat het plangebied is aangeduid met 'hoge cultuurhistorische waarde – stedenbouw en/of landschap'. De beoogde woning zal de uitstraling krijgen van een schuurwoning. Op deze manier blijven de cultuurhistorische waarden van het ensemble behouden. De landschappelijke inpassing is daarnaast afgestemd op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, zoals tevens beschreven in Bijlage 1. In onderstaande paragraaf wordt tevens nader ingegaan op het aspect 'cultuurhistorie'.

Een verdere toetsing aan de specifieke criteria zal plaatsvinden bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie voor het onderdeel welstand.

5.14. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

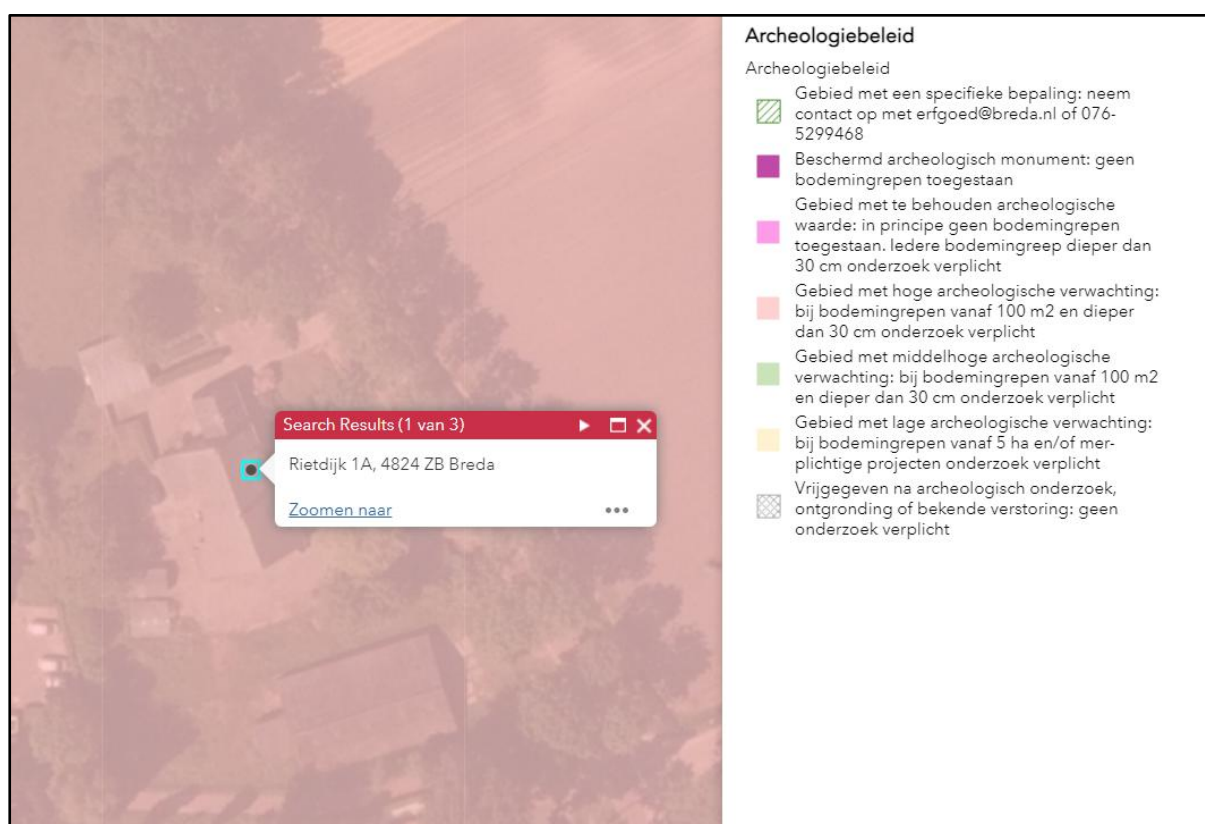
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan.

5.14.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

In het omgevingsplan ligt het plangebied binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie'. In het omgevingsplan is opgenomen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden wanneer er grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² plaatsvinden grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter plaatsvinden binnen de aanduiding 'Waarde - Archeologie'. Dit zelfde is opgenomen in de beleidskaart van de gemeente Breda, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Breda

De gronden ter plaatse van de beoogde schuurwoning zijn al sinds jaar en dag in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De schuur welke momenteel aanwezig staat er al meer dan 10-tallen jaren. De gronden ter plaatse zijn derhalve al verstoort, door toepassing van landbouwwerkzaamheden en het realiseren van de aanwezige schuur. Daarbij valt op te merken dat de woning op dezelfde plaats komt als de momenteel aanwezige schuur. De oppervlakte van deze schuurwoning zal nooit meer zijn dan de momenteel aanwezige verouderde schuur. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.14.2. Cultuurhistorie en landschap

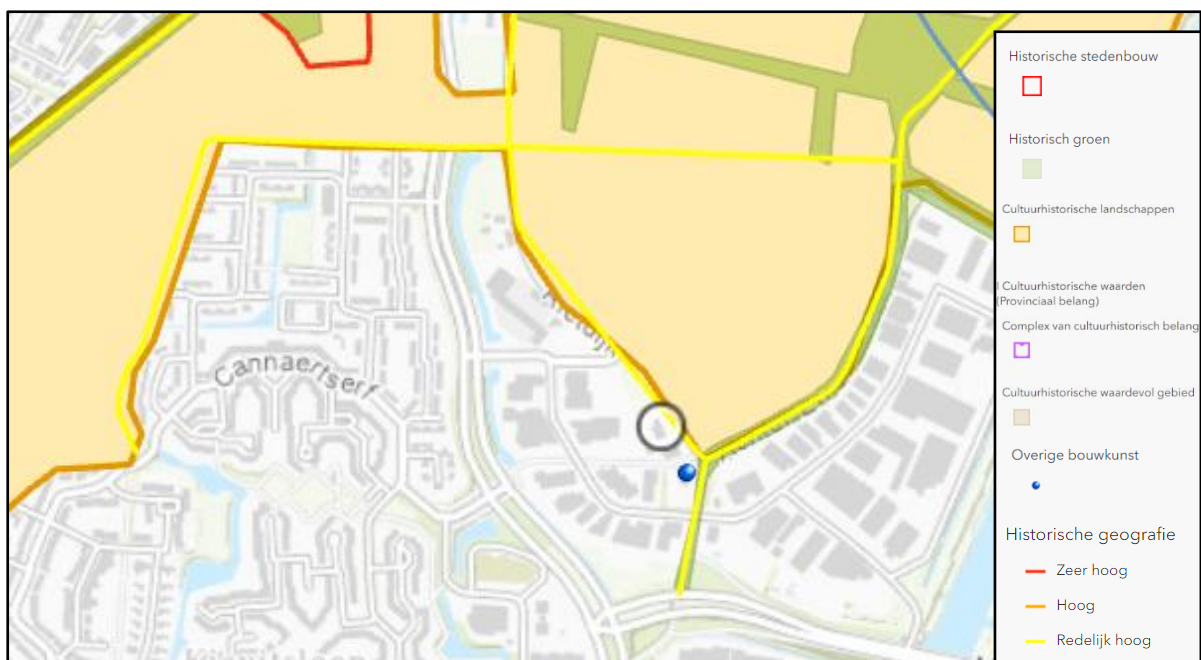
Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie Afbeelding 17. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.



Afbeelding 17: Uitsnede Ov Noord-Brabant, plangebied met rode kruis aangegeven

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

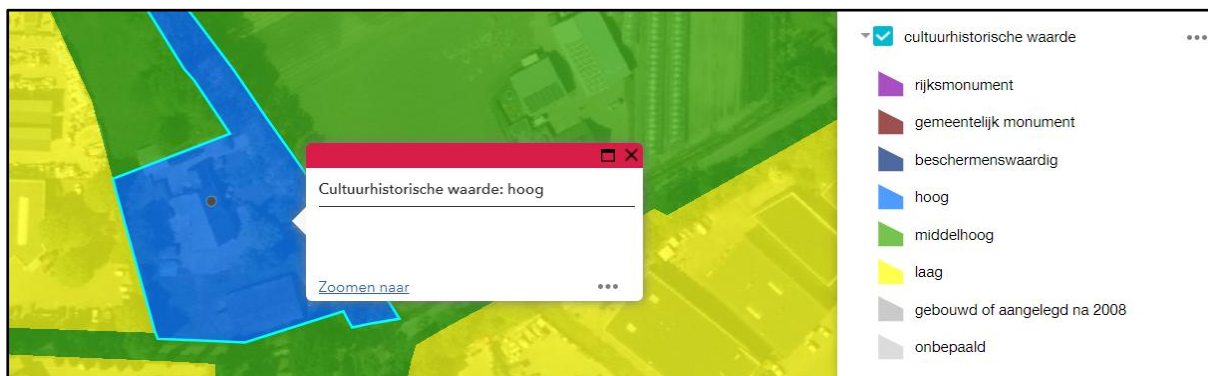
De CHW-kaart bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergegeven.



Afbeelding 18: Uitsnede CHW-kaart Brabant, plangebied aangegeven met zwarte cirkel

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen naast cultuurhistorische landschappen. Daarnaast staat de Rietdijk aangeduid als een redelijk hoge historische geografie. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan deze voornoemde waarden. Aan het straatbeeld vanaf de Rietdijk zal namelijk niets veranderen en de locatie is buiten de cultuurhistorische landschappen gelegen.

Naast de bovenstaande kaarten heeft de gemeente Breda tevens haar eigen erfgoedkaart. Volgens deze erfgoedkaart is de locatie gelegen binnen 'cultuurhistorische waarde: hoog', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19: Uitsnede beleidskaart erfgoed gemeente Breda, plangebied met tekstballon aangeduid

Binnen de hoge cultuurhistorische waarden van het gemeentelijke beleid is behoud van deze waarden 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.

In de beoogde situatie is het van belang dat er een wijziging plaatsvindt ter plaatse van het plangebied, anders is het niet mogelijk om de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Daarnaast wordt er een woning gerealiseerd ter plaatse van de verouderde schuur. Dit samen zorgt er juist voor dat de

cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied behouden zullen blijven en niet in het verval zullen raken. Door de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning zal deze woning ongewijzigd worden gebruikt voor bewoning. Op deze manier blijft dit gedeelte van het plangebied goed onderhouden en daarmee de cultuurhistorische waarden ook. Als de bedrijfswoning niet wordt omgezet is het onwaarschijnlijk dat de locatie als een agrarisch bedrijf verkocht kan worden, een agrarisch bedrijf kan door de ligging en grote van het perceel namelijk niet meer worden geëxploiteerd. Er is dan een grote kans dat de bedrijfswoning leeg komt te staan met verloedering van de bebouwing tot gevolg.

Het saneren van de verouderde schuur en het mogelijk maken van een schuurwoning zorgt er tevens voor dat er verloedering wordt tegen gegaan. De huidige staat van de schuur is niet meer voldoende om deze in gebruik te nemen voor andere doeleinden. Saneren en een schuurwoning mogelijk maken zorgt er voor dat de cultuurhistorische samenhang van de locatie behouden blijft. Op deze manier lijkt het namelijk alsof er een woning met schuur aanwezig is, maar in feite zijn het twee woningen. Kortom is het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van een schuurwoning positief voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.15. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl)

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Er is daarom door Moerdijkbodemsanering een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. De rapportage hiervan is bijgevoegd in Bijlage 10. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond en het grondwater zijn ten hoogste lichte verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese heterogeen verdachte locatie dient formeel te worden geaccepteerd. De verhogingen overschrijden de interventie/signaalwaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie derhalve niet noodzakelijk geacht.

Bijmengingen met puin

In de grond is daarnaast een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese heterogeen verdachte locatie dient formeel te worden geaccepteerd. De verhoging overschrijdt de interventiewaarde echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie derhalve niet noodzakelijk geacht.

Druppellijn schuur

In de grond is tevens een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese heterogeen verdachte locatie dient formeel te worden geaccepteerd. De verhoging overschrijdt de interventiewaarde echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie derhalve niet noodzakelijk geacht.

Druppellijn zuidzijde stal

De grond is sterk verontreinigd met PCB. De interventiewaarde wordt overschreden. Asbest is licht verhoogd aangetroffen waarvan de interventiewaarde niet overschreden wordt. De omvang van de grondverontreiniging met PCB wordt geschat op circa $36 \text{ m}^2 \times \text{gemiddeld } 0,7 \text{ m} = \text{circa } 25 \text{ m}^3$.

Druppellijn noordzijde stal

De grond is sterk verontreinigd met PCB. De interventiewaarde wordt overschreden. Asbest is licht verhoogd aangetroffen waarvan de interventiewaarde niet overschreden wordt. Formeel dient nader onderzoek verricht te worden om de exacte omvang (zowel horizontaal als verticaal) te bepalen, echter wordt het aannemelijk geacht dat de verontreiniging zich beperkt tot de grondlaag onder de dakrand van de stal. De omvang van de grondverontreiniging met PCB wordt geschat op circa $36 \text{ m}^2 \times \text{gemiddeld } 0,7 \text{ m} = \text{circa } 25 \text{ m}^3$.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft als standpunt ingenomen dat dergelijke verontreinigingen met PCB (in toplagen afkomstig van asbestdaken) bestempeld dienen te worden als 'nieuw' geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt na 1993), waardoor sprake is van een zorgplichtsanering.

Conclusie

Over het algemeen zijn op de locatie ten hoogste lichte verhogingen in de grond en het grondwater aangetroffen waarvan de interventiewaarden niet overschreden worden.

De bovengrond onder de dakranden van de stal zijn sterk verontreinigd met PCB (totale omvang circa 50 m^3). Aangezien sprake is van zorgplicht dient een bodemsanering verricht te worden. De sanering dient verricht te worden door een BRL-7000 erkend bedrijf, onder begeleiding van een BRL-6000 erkend bedrijf. Voorafgaand aan de sanering dient een 'plan van aanpak' ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Dit plan van aanpak zal worden aangeleverd voorafgaand aan de sanering in de bouwaanvraag.

5.16. Weging van waterbelang

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.16.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels is het plangebied niet gelegen in een 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Een verdere toetsing aan deze voorwaarden is derhalve ook niet van toepassing.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap Brabantse Delta

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 beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt

als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

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. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 januari 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta schrijft per 1 april 2021 voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. De keur en de legger van het waterschap zijn te vinden in het DSO in de Waterschapsverordening.

Gemeente Breda – Beleidsregel Groen en Water 2023

De gemeente Breda heeft de Beleidsregel 'Groen en Water 2023' vastgesteld. 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 verstaat de gemeente Breda nieuwe aanleg of oppervlak wat opnieuw wordt verhard. Het gaat hierbij om oppervlakte, waarvan de neerslag tot gecontroleerde afstroming komt met afvoer op riolering of oppervlaktewater. Naast hoofdgebouwen worden ook bijgebouwen, inritten en overige terreinverhardingen beschouwd als afwaterend verhard oppervlak als ze zijn voorzien van een afvoer. Dakoppervlakken worden horizontaal gemeten.

De benodigde inspanning aanvullend op de algemene zorgplicht hemelwater verschilt per situatie. Deze is afhankelijk van de omvang van het nieuw afwaterend verhard oppervlak en het type werkzaamheden (drie categorieën). Voor bestaand te handhaven afwaterend verhard oppervlak wordt geen wateropgave opgelegd. Voor de bepaling van de categorie dient tabel 2.3.1 van de beleidsregel te worden gehanteerd. Uit deze tabel blijkt dat de beoogde situatie een categorie 2 'Vernieuwing' betreft. De beoogde ontwikkeling betreft namelijk het herontwikkelen van bestaande bebouwing. Uit onderstaand beslis model blijkt dat er een bergingseis geldt van 10 mm per m². Er zal namelijk in de beoogde situatie nooit meer dan 500 m² aan verhard oppervlakte worden toegevoegd.

vo = nieuw afwaterend verhard oppervlak in m2		A	B	C	D
		vo < 50	50 ≤ vo < 500	500 ≤ vo < 10.000	vo ≥ 10.000
Geen toename verhard oppervlak	Categorie I Beheer	Alleen zorgplicht water geen waterbergingsnorm	Alleen zorgplicht water geen waterbergingsnorm		
	Categorie II Vernieuwing		10 mm waterberging	20 mm waterberging	40 mm waterberging met kortingsregeling
Toename verhard oppervlak	Categorie III Toename		20 mm waterberging	60 mm waterberging met extra opgave in wateroverlastgevoelige gebieden	

Afbeelding 20: Uitsnede beleidsregel Groen en water 2023 gemeente Breda

5.16.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van het plangebied is één B-watergang aanwezig. In onderstaande afbeelding is te zien dat er een B-watergang is gelegen op de oostelijke perceelsgrens, tussen het perceel en de Rietdijk in. De westzijde van het plan is begrenst door een greppel/watergang. Deze heeft geen status bij het waterschap, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. Op de watervoorzieningen kaart van de gemeente is deze watergang wel opgenomen. Het is daarom van belang dat de watergang behouden zal blijven, onder andere om (grond)wateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 21: Uitsnede Legger Brabantse Delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

5.16.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het afvalwater van de beoogde situatie zal worden geloosd op het gemeentelijke riool. Het gemeentelijke riool heeft voldoende capaciteit om het afvalwater in beoogde situatie te kunnen afvoeren.

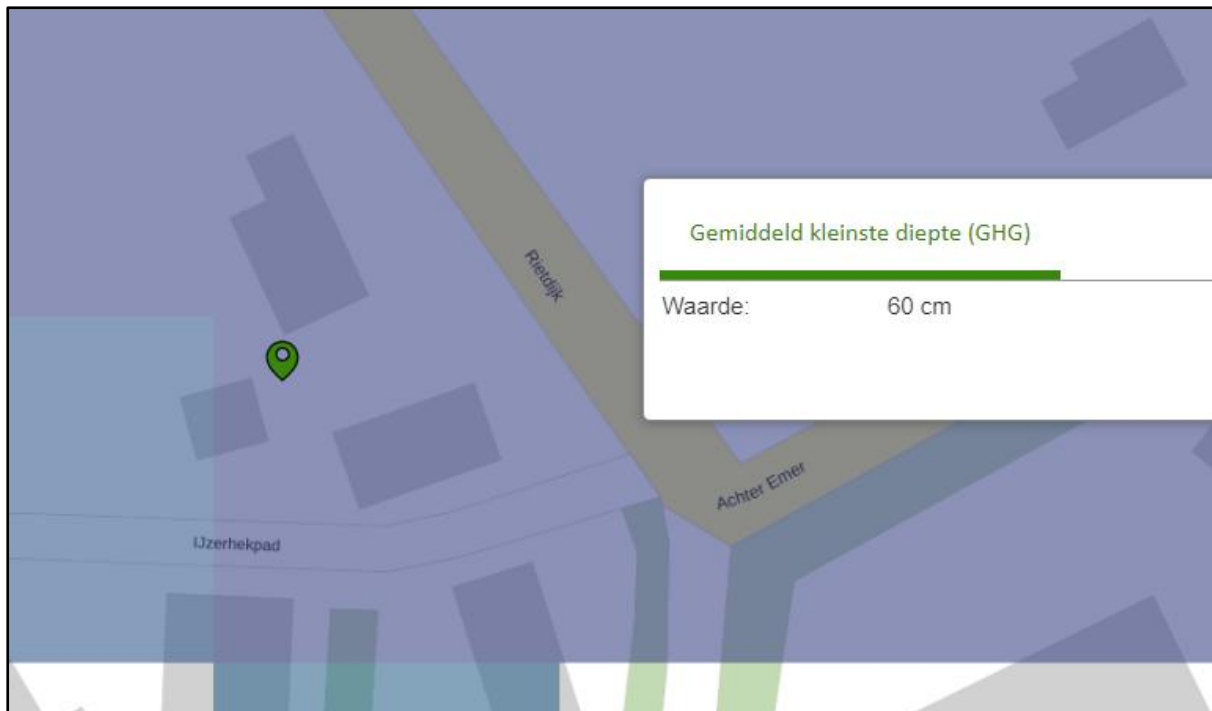
Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de aanwezige B-watergang worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt. Het beheer van de naastgelegen B-watergang gebeurt door de gemeente. Door de beoogde ontwikkeling zal het beheer van deze watergang niet worden belemmerd.

Zoals reeds aangegeven geldt binnen de gemeente Breda voor de beoogde ontwikkeling een bergingseis van 10 mm per m^2 . In de bestaande situatie is er circa 710 m^2 bebouwing aanwezig en circa 600 m^2 aan erfverharding. In de beoogde situatie zal een schuur van circa 315 m^2 worden gesaneerd en een nieuwe woning zal worden gerealiseerd in de plaats van deze te saneren schuur.

De exacte afmetingen van de beoogde woning zijn nog niet bekend. Er zal rekening worden gehouden met een woning van circa 250 m² en erfverharding van circa 150 m². Dit geeft een waterbergingsseis van 4 m³ ((250 m² + 150 m²) * 0,01 m). Binnen het perceel is voldoende ruimte om een waterberging te realiseren van 4 m³ in de vorm van bijvoorbeeld een vijver of wadi.

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. Zoals uit Afbeelding 22 blijkt ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied op 60 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 22: Uitsnede DINO-Loket, plangebied met groene druppel aangewezen

Aangezien nog niet exact bekend is welke afmetingen de beoogde woning zal krijgen, wordt in de regels van onderhavig omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de waterberging. Tevens wordt hierin opgenomen dat er rekening gehouden dient te worden met de GHG ter plaatse van de beoogde retentie. Bij de uitwerking van een bouw aanvraag zal derhalve ten allen tijde moeten worden voldaan aan de opgenomen voorwaardelijke verplichting en zal dit ook getoetst worden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er altijd een voldoende grote retentievoorziening wordt gerealiseerd ter plaatse van het plangebied.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.17. Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

5.17.1. Ondergrondse leidingen

Op de EV-signaleringskaart en in het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

Derhalve zal de beoogde ontwikkeling geen gevaar opleveren voor aanwezige ondergrondse buisleidingen.

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



5.17.3. Radarverstoringsgebied

Pagina 50 van 56

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

6. Juridische toelichting

6.1. Wijziging omgevingsplan

6.1.1. Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.1.2. Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAMIMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.3. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Rietdijk 1A, 4824 ZB te Breda, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0758.TAM2024231027-CO01 zoals vastgelegd op DSO (omgevingsloket).

6.1.4. Overzicht wijzigingen

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt de volgende planregels van het omgevingsplan: aan de verbeelding wordt ter plaatse van het werkingsgebied de functie woongebied en de functie natuur toegekend.

6.2. Artikelsgewijze toelichting functies

- Woonfunctie: ter plaatse van de locatie Rietdijk 1A, 4824 ZB te Breda zal de agrarische functie worden opgezet in een woonfunctie. Binnen deze woonfunctie zullen twee vrijstaande woningen worden toegestaan.
- Retentie: er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het realiseren van de waterberging ter plaatse van het plangebied.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat deze wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie wordt bereikt en dat de toegekende functie binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Zodoende kan aangenomen worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.1.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, op andere wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het deze wijziging voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze wijziging van het omgevingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Overlegpartners

Het concept van deze wijziging van het omgevingsplan zal toegezonden worden aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de brandweer in het kader van kennisgeving en participatie volgens artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit. De provincie Noord-Brabant en de brandweer hebben beide een positieve reactie gegeven op het plan. Het waterschap heeft geen reactie achter gelaten.

7.2.2. Zienswijzen

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan heeft van 12-12-2025 tot en met 22-01-2026 ter inzage gelegen. Toen is er 1 zienswijzen ingediend. De nota van zienswijzen is geïntegreerd in het raadsvoorstel, welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. Hieruit blijkt dat het plan op één punt is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De bouwhoogte van de beoogde schuurwoning zal 7 meter bedragen in plaats van 9 meter.

8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de gewenste ontwikkeling aan de Rietdijk 1A, 4824 ZB te Breda, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Volgens artikel 4.1, eerste lid, van de Omgevingswet moeten gemeenten ervoor zorgen dat het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vanuit het ruimtelijke beleid zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Uit de uitgevoerde beschouwing blijkt dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het plan verhinderen. Daarom is het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling aan functies.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Brief omgevingsdialoog

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5: Invoergegevens AERIUS

Bijlage 6: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 7: AERIUS-berekening gebruiksfase – extra beoordeling

Bijlage 8: AERIUS-berekening realisatiefase

Bijlage 9: AERIUS-berekening realisatiefase – extra beoordeling

Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 11: Quickscan flora en fauna



www.ontwerp-planologie.nl