



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**TAM-IMRO omgevingsplan Kemelstede –
Ruimtelijke motivering
Gemeente Breda**

colofon

projectnaam
TAM-IMRO omgevingsplan Kemelstede

datum
5 maart 2026

projectnummer
P08214

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0758.TAM2025209005-VG01

opdrachtgever
BVR Vastgoedontwikkeling

Concept
6 juni 2025

Ontwerp
18 september 2025

Vaststelling
5 maart 2026

projectleider
TSc

projectteam
WvdH, JvdA, TSc

bron kraft
Movares | BRO Adviseurs B.V.

review
TSc

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Juridisch planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Beschrijving bestaande situatie	10
3	Voorgenomen ontwikkeling	14
3.1	Stedenbouwkundig plan	14
3.2	Infra- en groenstructuur	15
3.3	Hoogteaccent	16
3.4	Programma	16
4	Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving	18
4.1	Verhouding tot Rijksbeleid	18
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	18
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB'S)	19
4.3	Verhouding tot provinciaal beleid	21
4.3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	21
4.3.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	22
4.3.3	Brabantse Agenda Wonen	29
4.3.4	Ontwerp beleidskader Wonen en Werken	30
4.3.5	Bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023	31
4.4	Regionaal beleid	32
4.4.1	SRBT-woondeal 2022-2030	32
4.4.2	Regionale Energie- en klimaatstrategie (REKS) Hart van Brabant	32
4.5	Gemeentelijk beleid	33
4.5.1	Omgevingsvisie Breda	33
4.5.2	Toetsingskader ontwikkelrichting bestaande werkterreinen	34
4.5.3	Woonvisie Breda 2024-2040	35
4.5.4	Duurzaamheidsvisie Breda	35
4.5.5	Bredaas Groenkompas	36
4.5.6	Hoogbouwvisie	37
4.5.7	Mobiliteitsvisie Breda	38
4.5.8	Nota parkeernormen Breda 2021	38
4.5.9	Transitievisie warmte Breda	39
4.5.10	Gezondheidsvisie 2024-2040 'Gedurfd, gezond en gelukkig'	39
4.5.11	Bestuursakkoord Breda 2022-2026	40
4.5.12	Doelgroepenverordening	40
4.5.13	Kiezen voor kwaliteit (kaders, richtlijnen en beleid horeca Breda)	41
5	Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving	43
5.1	M.e.r.-beoordeling	43
5.1.1	Toetsingskader	43
5.1.2	Onderzoek	43
5.1.3	Conclusie	44
5.2	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	44
5.2.1	Toetsingskader	44
5.2.2	Onderzoek	44
5.2.3	Conclusie	48
5.3	Activiteiten en milieuzonering	48
5.3.1	Toetsingskader	48
5.3.2	Onderzoek	48

5.3.3	Conclusie	51
5.4	Geluid (wegverkeer)	52
5.4.1	Toetsingskader	52
5.4.2	Onderzoek	53
5.4.3	Conclusie	54
5.5	Geur	54
5.5.1	Toetsingskader	54
5.5.2	Onderzoek	55
5.5.3	Conclusie	56
5.6	Omgevingsveiligheid	57
5.6.1	Toetsingskader	57
5.6.2	Onderzoek	58
5.6.3	Conclusie	61
5.7	Kabels en leidingen	62
5.7.1	Toetsingskader	62
5.7.2	Onderzoek	62
5.7.3	Conclusie	62
5.8	Elektromagnetische straling	62
5.8.1	Toetsingskader	62
5.8.2	Onderzoek	64
5.8.3	Conclusie	64
5.9	Bodem	64
5.9.1	Toetsingskader	64
5.9.2	Onderzoek	65
5.9.3	Conclusie	65
5.10	Water	66
5.10.1	Toetsingskader	66
5.10.2	Onderzoek	68
5.10.3	Conclusie	69
5.11	Natuur en landschap	69
5.11.1	Toetsingskader	69
5.11.2	Onderzoek	71
5.11.3	Conclusie	76
5.12	Luchtkwaliteit	76
5.12.1	Toetsingskader	76
5.12.2	Onderzoek	77
5.12.3	Conclusie	78
5.13	Trilling	78
5.13.1	Toetsingskader	78
5.13.2	Onderzoek	79
5.13.3	Conclusie	79
5.14	Cultuurhistorie	79
5.14.1	Toetsingskader	79
5.14.2	Onderzoek	80
5.14.3	Conclusie	80
5.15	Archeologie	81
5.15.1	Toetsingskader	81
5.15.2	Onderzoek	81
5.15.3	Conclusie	82
5.16	Bezonning	82
5.16.1	Toetsingskader	82
5.16.2	Onderzoek	82
5.16.3	Conclusie	83
5.17	Windhinder	83
5.17.1	Toetsingskader	83
5.17.2	Onderzoek	84
5.17.3	Conclusie	85
5.18	Gezondheid	85
5.18.1	Toetsingskader	85

5.18.2	Onderzoek	85
5.18.3	Conclusie	87
5.19	Duurzaamheid en energie	87
5.19.1	Toetsingskader	87
5.19.2	Onderzoek	88
5.19.3	Conclusie	89
6	Juridische planopzet	90
6.1	Algemene opzet	90
6.1.1	Inleiding	90
6.1.2	De motivering	90
6.1.3	De regels	90
6.1.4	De (digitale) verbeelding	90
6.2	Toelichting op de regels	90
7.2.3	Zienswijzen	94
8	Belangenafweging en conclusie	95
Separate bijlagen		
Bijlage 1: Ladderonderbouwing		
Bijlage 2: Mobiliteitsonderzoek		
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek		
Bijlage 4: Onderzoek omgevingsveiligheid		
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna		
Bijlage 6: Stikstofonderzoek		
Bijlage 7: Ecologische beoordeling / voortoets		
Bijlage 8: Hoogbouweffectrapportage		
Bijlage 9: Archeologisch bureauonderzoek		
Bijlage 10: PVE Archeologie		
Bijlage 11: Verkennend bodemonderzoek		
Bijlage 12: Waterparagraaf		
Bijlage 13: Ecologisch vervolgonderzoek		
Bijlage 14: Aanmeldnotitie mer		
Bijlage 15: Participatieplan		
Bijlage 16: Beeldkwaliteitsplan		

Toelichting

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

In 2018 heeft ABN AMRO Bank besloten de kantoorlocatie aan de Kemelstede te verlaten. De Gemeente Breda heeft aangegeven aan ABN AMRO positief tegenover de herontwikkeling naar een woningbouwlocatie te staan. In een aanbestedingsprocedure door ABN AMRO hebben ontwikkelaars woningbouwplannen gepresenteerd aan Gemeente Breda. Het plan van BVR heeft in 2019 de aanbesteding gewonnen. Op basis daarvan hebben de gemeente Breda en BVR (hierna: initiatiefnemer) een intentieovereenkomst gesloten en is de haalbaarheidsfase gestart.

Om tot een ruimtelijke procedure te komen is het initiatiefplan van 2019 verder uitgewerkt tot een ontwikkelvisie. Dit document beschrijft de haalbaarheid van het project op ruimtelijk, technisch, maatschappelijk, programmatisch, planologisch en financieel economisch vlak. In 2021 is de ontwikkelvisie gepresenteerd aan de buurt tijdens een participatieavond. Gelijktijdig met de afronding van de ontwikkelvisie liep de procedure voor vaststelling van de omgevingsvisie van Gemeente Breda. Vanwege de aard van de reacties op de planvoornemens is besloten de participatie en planontwikkeling stil te leggen in afwachting van de vaststelling van de omgevingsvisie. Op 21 oktober 2021 is de omgevingsvisie van Breda unaniem vastgesteld. De woningbouwlocatie van de Kemelstede was daarbij ook verwerkt in deze visie. Vervolgens heeft het plan verdere vorm gekregen.

Na een zorgvuldig traject is uiteindelijk op 20 november 2024 de ontwikkelvisie Kemelstede door de gemeente vastgesteld. De ontwikkelvisie duidt de stip op de horizon, de wens die partijen gezamenlijk hebben bij de ontwikkeling van dit gebied. De visie omschrijft de ambitie voor het gebied vanuit verschillende invalshoeken, zoals: stedenbouw, (woon-) programma, leefbaarheid, ecologie, duurzaamheid, mobiliteit, etc. Dit document vormde het eindproduct van de haalbaarheidsfase, waarin werd aangetoond dat een dergelijke ontwikkeling daadwerkelijk voorstelbaar en haalbaar is. Daarmee is de ontwikkelvisie kaderstellend voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure.

Omdat het planvoornemen strijdig is met de bouw- en gebruiksregels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Breda kan het planvoornemen middels een wijziging van het omgevingsplan via toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-omgevingsplan) mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende document betreft de motivering van dit TAM-omgevingsplan, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Heerbaan aan de oostkant van Breda en in de nabijheid van de A27 en Franklin Rooseveltlaan. Momenteel is het projectgebied nog bebouwd met het voormalige ABN-AMRO gebouw. Het projectgebied is verder ingericht met parkeerplaatsen en veel groen. Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente Ginneken sectie A, nummer 3473 met een perceelsoppervlakte van circa 22.120 m². Navolgende figuren geven een globale weergave van de ligging van het projectgebied.



Figuur 1: Globale ligging projectgebied (bron: PDOK)



Figuur 2: Globale weergave projectgebied (bron: PDOK)

1.3 Juridisch planologisch kader

Vigerend omgevingsplan

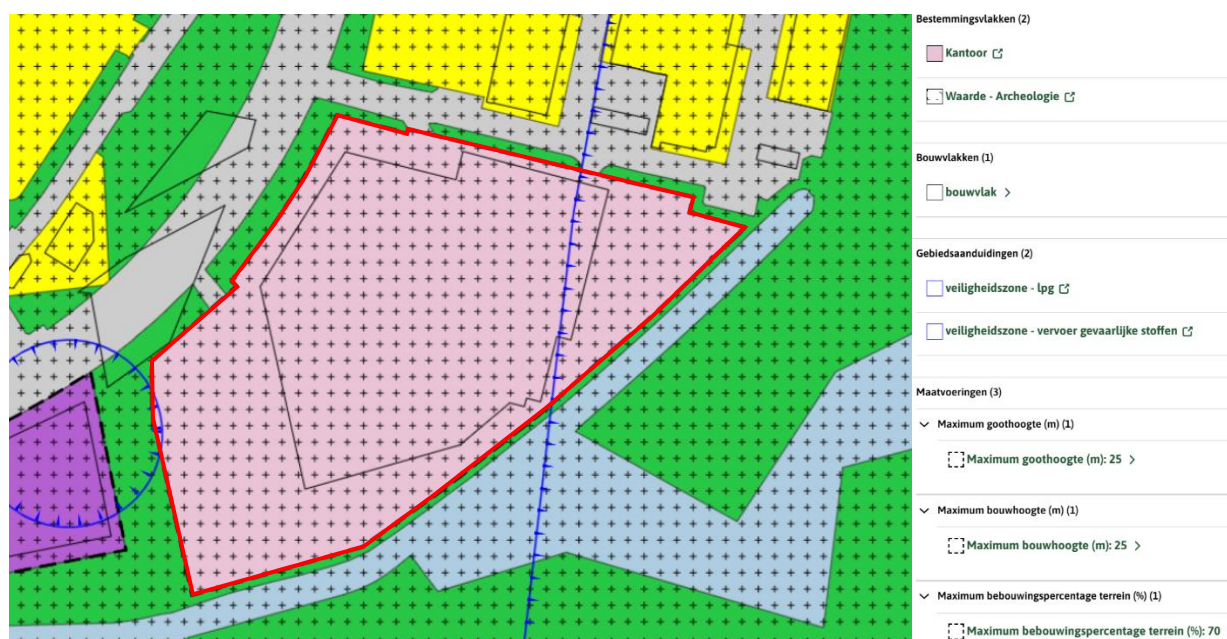
Op dit moment is de gemeente Breda nog bezig met het opstellen van een nieuw Omgevingsplan. Het huidige Omgevingsplan gemeente Breda bestaat dan ook uit het van rechtswege tijdelijk deel met daarin de geldende bestemmingsplannen, de lokale verordeningen en de regels op rijksniveau (de zogenaamde bruidsschat). In relatie tot het voorliggende plan zijn alleen de geldende bestemmingsplannen van belang; er wordt niet afgeweken van de lokale verordeningen of de bruidsschat. Hiervoor is dan ook geen aanpassing nodig.

Als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Breda is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Heusdenhout' vigerend, zoals vastgesteld op 29 april 2010 en geheel onherroepelijk vastgesteld op 16 februari 2011 na uitspraak van Raad van State.

Het projectgebied omvat de enkelbestemming 'Kantoor' en kent volledig de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing van het voormalige ABN-AMRO kantoor geldt ook een bouwvlak met de volgende maatvoeringen:

- maximum bebouwingspercentage terrein: 70%;
- maximum bouwhoogte: 25m;
- maximum goothoogte: 25m.

Aan de oostzijde van het projectgebied geldt voor een deel de 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' vanwege de A27. In de zuidwestelijke hoek is een minimale overlap van de 'veiligheidszone – lpg'. Om het terrein heen komen verschillende andere bestemmingen voor, zoals wonen, verkeer, groen en water. Onderstaande figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Heusdenhout' met projectgebied rood omlijnd (bron: DSO)

Toetsing en procedure

Op basis van de bestemming kantoor zijn de beoogde woonfuncties niet toegestaan. Daarnaast valt een deel van de ontwikkeling buiten het bouwvlak op de locatie, waar het bouwen van bouwwerken niet toegestaan is. Voor de beoogde woontorens binnen het bouwvlak geldt een maximum bouw- en goothoogte van 25 meter die met het beoogde plan bij verschillende woontorens overschreden zal worden. Met betrekking tot de gebiedsaanduidingen van de veiligheidszones dient er te worden beschouwd of de voorgenomen plannen geschikt zijn op deze locatie. De veiligheidszones maken het wonen echter niet onmogelijk. Een nadere beschouwing van omgevingsveiligheid volgt in par. 5.6.

Om de ontwikkeling toch mogelijk maken wordt het tijdelijke omgevingsplan herzien met toepassing van de mogelijkheid om een TAM-omgevingsplan op te stellen. Het TAM-omgevingsplan dient inhoudelijk te voldoen aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende wet- en regelgeving, maar voldoet nog niet aan de digitale standaarden daarvan. Het TAM-omgevingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het nieuwe omgevingsplan van de gemeente Breda.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan relevant rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 5 worden getoetst en onderbouwd aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. Als laatste gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving bestaande situatie

Historische verkenning

In de jaren '70 werd de snelweg in één verbinding aangelegd in wat nu de zuidelijke rondweg is. Er werd gestart met de aanleg van de nieuwe wijk Heusdenhout. Eind jaren '70 komt de wijk tot voltooiing en wordt de Heerbaan de nieuwe verbindingsweg tussen de noordelijke rondweg en de Claudius Prinsenlaan. De Heusdenhoutseweg blijft behouden als ventweg. Het ABN-AMRO gebouw markeert de afslag richting Breda. Eind jaren '90 wordt de afslag naar de zuidelijke rondweg aangepast, waardoor er naast de kavel ruimte ontstaat voor de huidige ecologische zone. De oorspronkelijke afslag heeft de contour bepaald van de huidige kavel.

Het nieuwe centrale effectenkantoor is in 1974 door architectenbureau Lucas & Niemeijer ontworpen voor de bank. De locatie in Breda, dicht bij de snelweg A27, werd in overleg met de gemeente gekozen en had de bestemming 'bijzondere gebouwen'. Het gebouw kent expressieve borstweringen en prefab-elementen van ruw afgewerkt beton, wat zorgde voor een krachtig silhouet. Dit wordt verder versterkt door de trapsgewijze opbouw vanuit de Heerbaan: een markante tegenhanger van de omgrachte lommerrijke buitenplaats 'Weilust'. Het gebouw markeerde destijds de afslag richting Breda vanaf de A27. Deze functie is komen te vervallen met de aanleg van de geluidswal. Daarnaast is veel aandacht geweest voor de buitenruimte rondom de bebouwing. Rond het gebouw ligt een grindzone met solitaire heesters en een haag die de gebouwomtrek volgt. Destijds is het perceel ingedeeld als een glooiend wandelpark met bomen, struiken, rozen, en gazon, geïnspireerd door de nabijgelegen 18e-eeuwse buitenplaats 'Weilust'. Later is het terrein ingericht als parkeervoorziening en daarmee grotendeels verhard.



Figuur 4: Breda 1970 (links) en 1985 (rechts) (bron: ontwikkelvisie Kemelstede)

Landschap

Breda ligt op de overgang tussen het rivieren- en het dekzandgebied. Het hoger gelegen plateau van dekzandruggen wordt aan de zuidzijde van de stad op verschillende plekken doorsneden door beekdalen. Langs deze dieper gelegen beekdalen liggen ook hogergelegen zandgronden en esgronden (met pluggen en mest opgehoogde bewoningsgronden). De ontwikkeling aan de Kemelstede kent een karaktervolle ligging, namelijk exact op de overgang tussen het natte en lage beekdal en de hoge en droge dekzandrug. De plek kenmerkt zich enerzijds door haar ligging aan de, door de eeuwen heen regelmatig vergraven, Molenleij. Anderzijds het dorpslint van Heusdenhout (getransformeerd tot de huidige parkway de Heerbaan) en de ligging van de buitenplaats Weilust, welke een veilige droge plek heeft gevonden op de overgang naar het droge deel. De ABN AMRO locatie / ontwikkellocatie Kemelstede ligt hierdoor op het beste van de twee werelden.

De Heerbaan fungeert als groene wijkontsluiting aan de westzijde van het projectgebied (op de oorspronkelijke dekgronden). Aan de zuid- en zuidoostzijde van de Kemelstede ligt de Molenleij die als onderdeel van het watersysteem van de stad, in het oorspronkelijke beekdal, als kenmerkende landschappelijke structuur naar voren komt. Ten oosten van het projectgebied is de A27 gelegen. Deze infrastructuur is al vanaf knooppunt st. Annabosch ingericht als groen snelweglandschap. Daarnaast doet ook de buitenplaats Weilust dienst als groene schakel tussen de wijk en de lintbebouwing aan de Heerbaan. Figuur 5 laat o.a. deze landschappelijke kenmerken zien.

Omliggend gebied

De wijk Heusdenhout is een typische jaren '70 wijk en bestaat uit stempelverkaveling met aan de hoofdontsluitingen en randen van de wijk hoogteaccenten en maatschappelijke functies. De woningen hebben een smalle beukmaat en hebben een grijs/beige steen met zwarte dakpannen. De hoogteaccenten hebben in volume een sterke noord/zuid-oriëntatie en versterken de richting van de ontsluitingswegen. De groene rand van de wijk is ingericht om te wandelen, spelen, sporten en tuinieren, en dient als buffer naar de flankerende wijken en hoofdwegen. Buitenplaats Weilust vormt als pre-stedelijk relict een uitzondering op de structuur van de wijk en werkt als schakel richting de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Heerbaan. Aan de oostzijde van het projectgebied vormt een groene buffer de overgang richting de snelweg. Ter hoogte van de ontwikkellocatie meandert de Molenleij door dit gebied.



Figuur 5 Overzichtssituatie landschappelijke kenmerken en markeringen van belangrijke stedelijke elementen buiten het projectgebied (bron: ontwikkelvisie Kemelstede)

Binnen het projectgebied

Aan de rand van de wijk staat het ABN AMRO gebouw op het grensvlak van buurt en groene zoom. Aan de noordzijde ligt de doodlopende Kemelstede, geflankeerd door groen. Hier ligt de oorspronkelijke toegang tot de kavel en worden de naastgelegen woonerven ontsloten. Er wordt aan geparkeerd en de straat voelt anoniem aan. Aan de oostzijde ligt de groene buffer richting de snelweg. Hierin ligt de Molenleij met haar ecologische zone en de geluidswal. Het groen is niet formeel toegankelijk. Aan de westzijde ligt het lommerrijke buitenplaats Weilust. De groene ruimte aan de heerbaan werkt als buffer tussen beide locaties. Aan deze zijde ligt tevens een tweede toegang tot de kavel. Het ABN AMRO gebouw staat autonoom op de kavel. Het terrein is niet toegankelijk en wordt omzoomd door groene hagen en hekwerk. Ondanks dat een groot deel van het terrein verhard is voor het parkeren voelt de ruimte relatief groen aan door de aanwezige bomen rond en op de kavel.

Ontsluiting

Het projectgebied kent een ontsluiting op zowel de Kemelstede als direct op de Heerbaan. De Heerbaan loopt vervolgens in zowel noordelijke als zuidwestelijke richting over tot de verschillende belangrijke verkeersaders binnen Breda. Op korte afstand ten noorden aan de Heerbaan is ook een bushalte gesitueerd. Rondom het projectgebied zijn tevens goede fietsverbindingen aanwezig. Navolgend figuur weergeeft de ontsluiting en belangrijke infrastructuur rondom het projectgebied.



Figuur 6 Ontsluiting en belangrijkste infrastructuur rondom Kemelstede (bron: ontwikkeling Kemelstede)



Figuur 7 Aanzichten ontsluiting Heerbaan - Kemelstede (bron: maps)



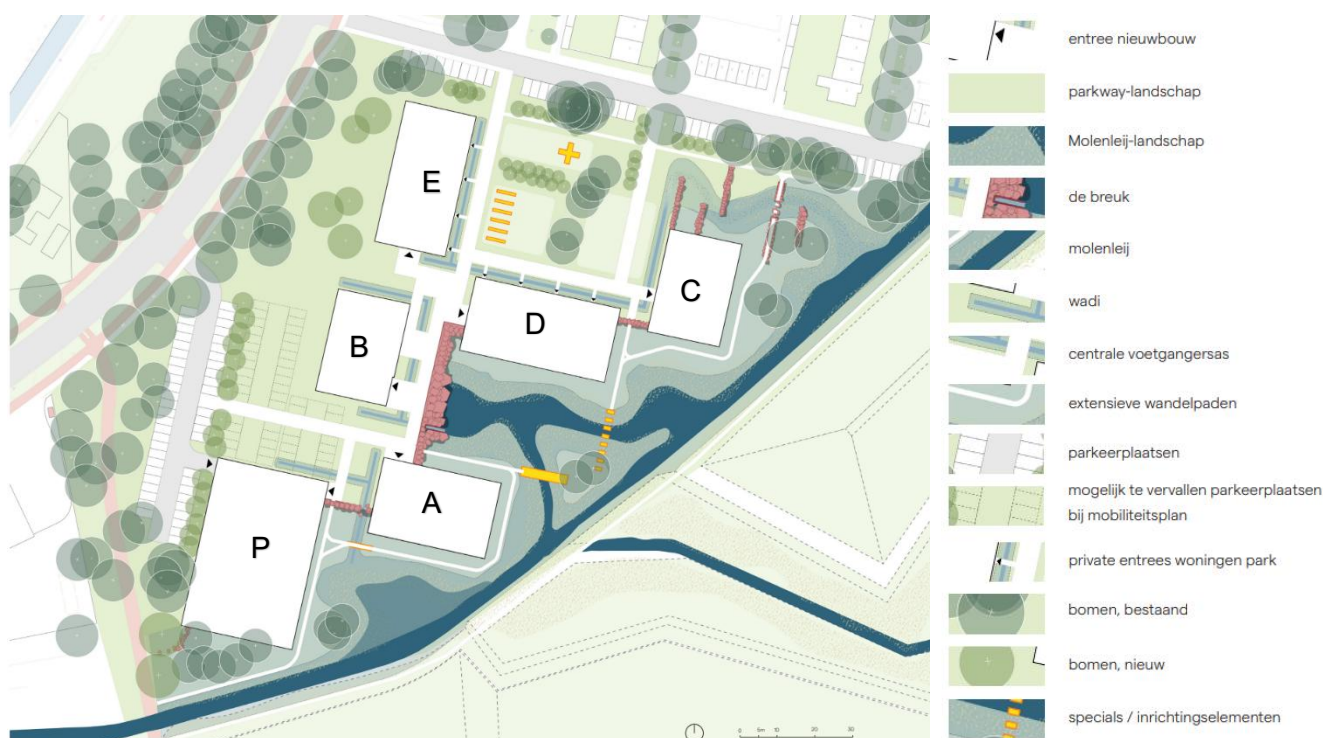
Figuur 8 Foto huidige situatie plangebied (bron: maps)

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Stedenbouwkundig plan

Met het landschap als drager wordt de basis gelegd voor de stedenbouwkundige visie. Bebouwing dient altijd ruimte te blijven bieden aan het groen op maaiveldniveau. Ten opzichte van de huidige situatie is een nieuwe opzet met een lager percentage verharding en een zorgvuldige opbouw van lagere en hogere gebouwen wenselijk. De eerste stap is het verankeren van bestaande loop- en zichtlijnen uit de wijk. Door deze lijnen op te vangen binnen het projectgebied en ruimte te geven aan de Kemelstede ontstaat een zachte overgang tussen wijk en projectgebied. Lage bebouwing vangt vervolgens op wijkniveau deze ruimte op. De tweede stap is het toevoegen van hoogteaccenten op grotere afstand van de wijk. Een kruislinks motief in hoogte pakt de hoogteaccenten aan de randen van de wijk op en verankert deze aan het projectgebied. Het is de aanzet tot een hinkstapsprong in hoogte welke wordt beëindigd door het regionaal accent van de toren.

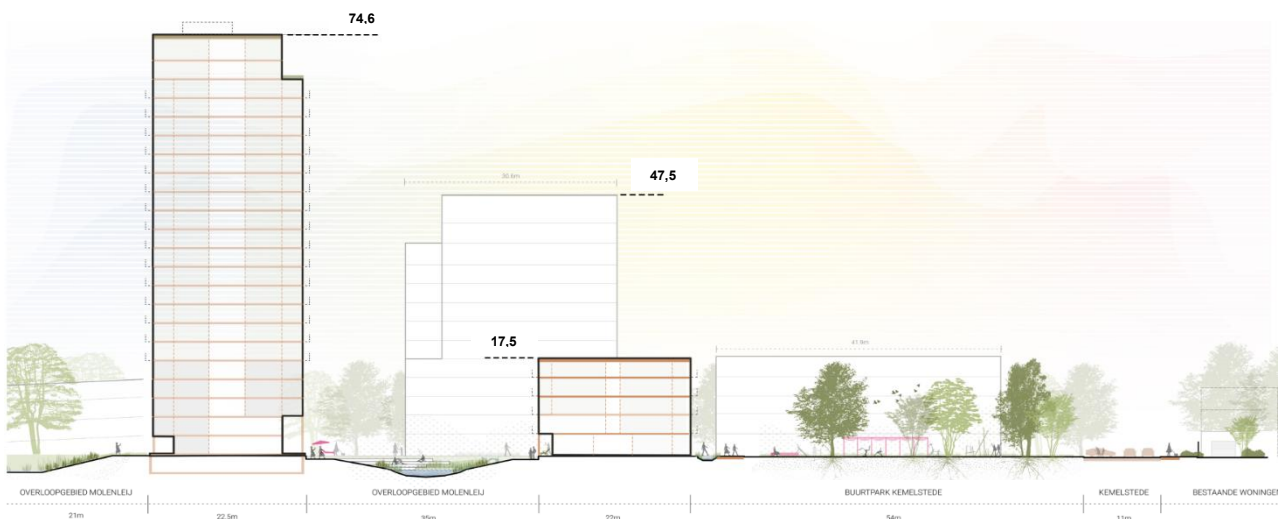
Door een nieuw woonprogramma toe te voegen waarbij groenstructuren centraal staan ontstaat een unieke plek voor zowel nieuwe bewoners als voor omwonenden. In de stedenbouwkundige opzet is bewust gekozen voor een centrale positionering van de maatschappelijke, dienstverlenende en horeca (cat. 1) functies aan de sociale as van het plan. Deze as vormt het hart van de buurt en vormt een essentieel onderdeel van de ruimtelijke structuur en de sociale identiteit van het gebied. Het buurtpark aan de Kemelstede is een plek waar men elkaar kan ontmoeten en waar ruimte is om te spelen en te recreëren. De looplijnen uit de wijk komen hier direct op uit en verbinden zo beide gebieden met elkaar. Woningen in de plint hebben hier hun entree en buitenruimtes aan liggen om zo beweging en activiteit op het maaiveld te stimuleren. De ecologische zone rond de Molenleij wordt uitgebreid en reikt tot aan de Kemelstede diep in het projectgebied. De gebouwen staan echt met de voeten in het groen. Aan de Heerbaan wordt de parkachtige groenstructuur dogetrokken tot tegen de gebouwen aan. Ook hier wordt direct aan gewoond en worden anonieme plinten zo veel mogelijk voorkomen. Sociale activiteit vindt plaats op het snijvlak van beide groengebieden. Hier worden de entrees aan geplaatst en wordt ontmoeting gestimuleerd. Door de schakering van de gebouwen ontstaan overal doorzichten en zichtlijnen waardoor de verschillende groenstructuren met elkaar worden verbonden.



Figuur 9 Plankaart stedenbouwkundige opzet (bron: ontwikkelvisie Kemelstede)

Licht en lucht krijgen hier de ruimte. De stapsgewijze opbouw en de strategische positie van de hoogteaccenten versterkt de samenhang met de wijk, stad en regio. De maximale bouwhoogtes van de bouwblokken zijn als volgt: gebouw A = max. 74,6 meter, gebouw B = max. 47,5 meter, gebouw C = max. 34 meter, gebouw D = max 17,5 meter, gebouw E = max. 17,5 meter en parkeergarage gebouw P = max. 17,5 meter).

In navolgend figuur is een van de profielen weergegeven waarin goed het hoogteverloop van de gebouwde volumes terug te zien is. Deze sluiten met lagere volumes aan op de Kemelstede en lopen geleidelijk op tot het hoogteaccent. Grote voorruimtes aan Kemelstede en Heerbaan zorgen voor lucht, afstand en ruimte voor ontmoeting tussen (buurt)bewoners. Ook krijgt men inzicht in de interessante tussenruimte langs het hoogteaccent en de centrale as. Hier komt de Molenleij echt naar binnen: een climax voor mens, flora én fauna. De toren heeft een zorgvuldige aansluiting op het maaiveld: de terugliggende gevel aan de noordzijde zorgt voor een droogloop nabij de entree, voorkomt windhinder en haalt de fietsenstalling uit de eerste gevellijn.



Figuur 10 Doorsnede profiel stedenbouwkundig plan (bron: ontwikkelvisie Kemelstede)

3.2 Infra- en groenstructuur

De wijk Heusdenhout kenmerkt zich door langzaamverkeersverbindingen in de noord-zuidrichting. Deze hebben elke keer een kleine verspringing ter hoogte van de dwarsliggende groenstructuren. Deze structuur loopt vandaag de dag dood aan de Kemelstede. Daarnaast lopen in het groen rondom de wijk en over het geluidswallandschap langs de A27 informele wandelroutes. Deze lopen door een natuurgebied met kwetsbare fauna. Door hiervoor een alternatieve route aan te bieden, met vergelijkbare kwaliteit in natuurbeleving,



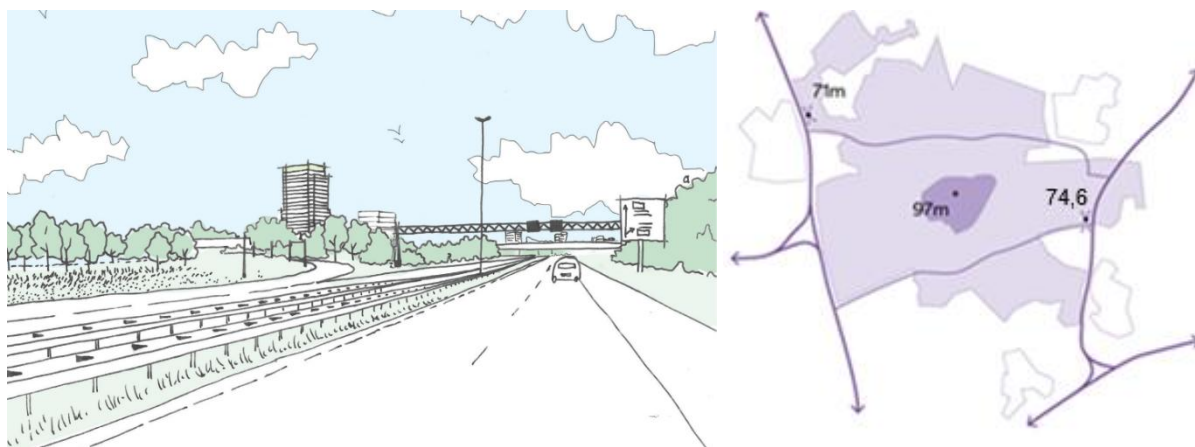
Figuur 11 Impressie Kemelstede (bron: ontwikkelvisie Kemelstede)

wordt de ecologische zone langs de A27 ontlast. Nieuwe structuren vinden hun weg door het projectgebied. Hierdoor wordt het buurtpark aan de Kemelstede, de verbreding van de Molenleij en maatschappelijke functies in de plint van de gebouwen toegankelijk voor iedereen. De gebouwde ontwikkeling landt op het snijvlak tussen het groen van de Heerbaan en de groenblauwe structuur langs de Molenleij. Deze overgang wordt op enkele plaatsen opgevangen door gebouwen, maar op diverse plaatsen komt deze overgang tussen hoog/droog en laag/nat tot uiting in het landschap, dit is de Breuk. Het parkeren wordt allemaal op eigen terrein opgelost, deels op maaiveld en deels in de parkeergarage. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

3.3 Hoogteaccent

Hoogteaccenten zijn strategisch zo geplaatst dat parallelle gevels niet voorkomen. Vanaf de vijfde bouwlaag hebben woningen een vrij uitzicht over de stad Breda of het omringende landschap. Trappen binnen het gebouw zijn uitnodigend en ontworpen om gebruik te stimuleren. Buitenruimtes worden in de basis inpandig opgelost en kunnen als wintertuin worden ingezet. Buitenruimtes worden zoveel mogelijk op de hoeken van de gebouwen geplaatst. Bij de torens zijn vanaf de 6e bouwlaag halfinpandige balkons mogelijk: dit zorgt voor extra plastic in de gevel. Ook bij de lage sociale bouwblokken zijn half-inpandige balkons mogelijk.

Doordat de locatie direct aan de afslag is gelegen is deze uitermate geschikt om de entree te markeren van de stad. In de hoogbouwvisie van de gemeente Breda wordt dit onderschreven en geambieerd. De verdiepingvloer van de hoogste woonlaag bevindt zich op een hoogte van minder dan 70 meter en ligt daarmee nagenoeg op gelijk niveau met de luchtmachtoren. De grote kerk van Breda blijft met haar 97 meter ruim het hoogste gebouw van Breda. De oriëntatie van de toren haaks op de snelweg begeleidt het zicht richting het centrum van Breda. Een kroonmotief op de bovenste bouwlagen als beëindiging draagt bij aan de herkenbaarheid en afleesbaarheid van het silhouet op afstand.



Figuur 12 Impressie en weergave hoogteaccent(en) Kemelstede (bron: ontwikkelvisie Kemelstede (hoogte nu aangepast))

3.4 Programma

Binnen de stedenbouwkundige volumes is ruimte voor in totaal 350 appartementen. Van deze appartementen wordt ca. 30% toegewezen aan sociale huur en 40% aan het middeldure (betaalbare) segment. De overige 30% zal worden aangewezen voor de vrije sector. Verwezen wordt naar de planregels artikel 9.3 waar deze verdeling ook juridisch is geborgd. Deze verdeling komt overeen met hetgeen vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Zie ook onderstaande tabel.

De middenhuur (betaalbaar) appartementen komen alleen in blokken A en B en C. Dit geldt ook voor de betaalbare en vrije sector koop appartementen welke verdeeld worden over de gebouwen A, B en C. Het sociale programma komt dan in de twee lagere volumes (Blok E en D). Centraal in het gebied, in de plint van blok B, is er ruimte voor 400m² aan maatschappelijke voorzieningen. Deze ruimte is bewust in het hart van het plan geplaatst en is goed zichtbaar vanuit de Heerbaan en de wijk.

Tabel 1 Verdeling Kemelstede

Segment	Aantal	Aandeel
Sociale huur	Ca. 104	Ca. 30%
Betaalbare huur	Ca. 52	Ca. 15%
Betaalbare koop	Ca. 89	Ca. 25%
Vrijesector koop	Ca. 105	Ca. 30%
<i>Totaal</i>	<i>350</i>	<i>100%</i>
Maatschappelijke voorzieningen	400 m ²	100%

4 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

4.1 Verhouding tot Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:¹

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

¹ 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Gezien de aard, omvang en ligging van het plan zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. De realisatie van de woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorgdragen voor voldoende woningen. Binnen het plan wordt er breed aandacht geschonken aan ruimte voor klimaatadaptatie en duurzaamheid, zodoende dat het plan bijdraagt aan een de ontwikkeling van een sterk en gezond Breda. Het plan sluit daarmee aan bij enkele van de genoemde prioriteiten van het rijksbeleid.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies, in acht worden genomen.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeesters en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen (afdeling 5.3 Bkl).

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 5 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten voor onderhavig plan en projectgebied. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand te voorkomen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Bkl bepaald: *de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*

Het doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking projectgebied

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 5.129g Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het winkelplan in relatie met de omgeving bepalen of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft geen harde ondergrenzen. Maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuw stedelijke ontwikkeling is. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is gelet op de toevoeging van het aantal woningen op de locatie dan ook benodigd. De volledige laddertoets is opgenomen in de bijlage, navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Voor de niet-woonfuncties in het plan is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Er wordt immers slechts 400 m² aan maatschappelijke/dienstverlening/horeca-functie toegestaan. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Deze gemengde functie wordt ingevuld met een functie waar op dat moment behoefte aan is en passend is bij de locatie en het project.

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie Kantoor. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen, waaronder Bedrijf, Wonen en Maatschappelijk. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Gemeente Breda is het primaire verzorgingsgebied. Circa 60% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De Stedelijke Regio Breda-Tilburg, waar gemeente Breda onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 15% van de verhuisbewegingen naar gemeente Breda is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de SRBT. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 75% van de verhuisbewegingen in gemeente Breda.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 350 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Breda en SRBT neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Breda is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 4.335 woningen, tegenover een behoefte van circa 9.980 woningen.
- Ook in het secundaire verzorgingsgebied is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 47.915 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 18.215 woningen.

- Ook uit de woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg, blijkt een behoefte aan extra woningen.

Het initiatief om 350 woningen te realiseren in diverse segmenten voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van starters doordat dit initiatief betaalbare woningen realiseert. Door de realisatie van circa 250 betaalbare woningen, verruimt dit de kans op een passende woning voor starters. De sociale huurappartementen zullen naar verwachting 60 m² zijn. Starters zijn vaak op zoek naar een kleinere woning.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief betaalbare woningen realiseert. Daarnaast kunnen de appartementen uit het initiatief passend zijn voor ouderen omdat deze gelijkvloers zijn (het is wel belangrijk dat een complex over een lift beschikt).
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van 1- of 2-persoonshuishoudens. Voor deze doelgroep zijn kleinere sociale huurwoningen passend aangezien zij over het algemeen minder ruimte nodig hebben.
- Ongeveer 41% van de doorstromers en (semi-)starters in de subregio Breda is op zoek naar een appartement, zowel in de koop- als huursector.
- In gemeente Breda wonen naar verhouding veel jongeren en eenpersoonshuishoudens (23 t/m 65 jaar). Er is dus relatief veel behoefte aan geschikte woningen voor deze doelgroepen. Betaalbare en kleinere woningen zijn passend voor deze doelgroepen.
- De Woonvisie van Breda geeft aan dat er behoefte is aan woningen in alle marktsegmenten.
- Daarnaast is er binnen de gemeente een tekort aan koopwoningen om aan de lokale vraag te voldoen.
- Bovenstaande punten onderstrepen de noodzaak en relevantie van het initiatief aan de Kemelstede in Breda.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 350 woningen in Breda onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. De gemeente Breda had in 2024 een woningleegstand van 3%.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De locatie heeft de functie Kantoor en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied. Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

4.3 Verhouding tot provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *“Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”*.
- Doel 2030: *“Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”*.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

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

Doorwerking projectgebied

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling heeft deze geen invloed op de vier gestelde ambities. Er bestaat in zoverre geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Verder is wel van belang dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In voorliggend document is voor de omgevingsaspecten onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf.

4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 12 augustus 2025 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet.

Doorwerking projectgebied

Op de verbeelding van de omgevingsverordening is de planlocatie gelegen binnen de volgende werkingsgebieden:

- geen attentiezone waterhuishouding;
- diep grondwaterlichaam;
- beperking grootschalige logistiek;
- stedelijk gebied;
- norm wateroverlast stedelijk gebied.

De omgevingsverordening stelt daarnaast een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform par. 5.1.2. van de TAM-omgevingsverordening. Deze regels bepalen dat ieder omgevingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de omgevingsverordening beschreven.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;*

Onderhavig initiatief vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied en betreft de ontwikkeling van een nu nog bebouwde locatie. Na jarenlange leegstand van het verouderde ABN-AMRO kantoor zal de locatie herontwikkeld worden in de vorm van sloop- nieuwbouw tot een volledig woningbouwplan die op groene wijze zal worden ingepast. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de wijk Heusdenhout waar met de planvorming ook de nodige aansluiting op wordt gezocht. Dit geldt eveneens voor de bestaande landschappelijke structuren die zijn opgenomen in het plan. Op deze manier wordt er een slimme invulling gegeven aan de woningbouwopgave door binnen het bestaand ruimtebeslag te ontwikkelen.

- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*

Ten behoeve van het planvoornemen is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, zie hiervoor ook par. 4.2 van onderhavige ruimtelijke motivering. Hieruit is gebleken dat er zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte is aan de ontwikkeling.

- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en*

De woningbouwlocatie wordt op een efficiënte manier ingericht op basis van de bestaande kwaliteiten en structuren van het projectgebied en de directe omgeving. Voor een nadere analyse van de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van onderhavige ruimtelijke motivering evenals de ontwikkelvisie Kemelstede.

- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Er worden geen bestaande bouwpercelen gesplitst.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand ruimtebeslag. Gelet op de langdurige leegstand van het ABN-AMRO kantoor en daardoor de verloedering van het projectgebied door de afgelopen jaren heen heeft er een zorgvuldige afweging plaatsgevonden om de locatie te herontwikkelen in de vorm van sloop-nieuwbouw.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en*
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.*

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

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

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een uitgebreide analyse opgesteld van de bestaande structuren, waarden, kwaliteiten en lagen van het projectgebied en de directe omgeving. De volledige uitwerking hiervan is opgenomen in de ontwikkelvisie Kemelstede² waarvan een deel ook is toegelicht in hoofdstuk 2 en 3 van onderhavige ruimtelijke motivering.

Daarnaast wordt deze laag in navolgend hoofdstuk op verschillende onderdelen uitgebreid behandeld. Zo is er inzicht gegeven in de bestaande bodemkwaliteit middels een verkennend bodemonderzoek. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de interventiewaarde overschrijding met som PCB in de ondergrond ter plaatse van boring 5 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of de sterke verhoging met PCB in de ondergrond van boring 5 een lokale puntverhoging betreft. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel plaatselijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Ter plaatse van boring 5 zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar par. 5.7 van onderhavige ruimtelijke motivering en het bodemonderzoek uit de bijlage.

Ook is er voor het planvoornemen een zogenoemde weging van het waterbelang opgesteld. Hierin is een beschrijving gegeven van de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie (bureaustudie), de gehanteerde uitgangspunten, de randvoorwaarden, en de mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te verwerken om tot een duurzame neutrale herontwikkeling te komen. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Eventuele aandachtspunten welke relevant worden geacht vanuit bovengenoemde zijn nader getoetst in de weging van het waterbelang. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage en wordt toegelicht in par. 5.8.

Voor het onderdeel archeologie is in 2021 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Nieuwe tijd is. Het uitvoeren van vervolgonderzoek is dan ook noodzakelijk. Dit kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuven onderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het projectgebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Gelet op het gegeven dat het merendeel van de locatie momenteel bebouwd is, is er een Programma van Eisen opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Deze is inmiddels door het bevoegd gezag goedgekeurd. De definitieve versie is opgenomen in de bijlage.

² <https://kemelstede.nl/nl/downloads>

Gesteld kan worden dat er voldoende inzicht is gegeven in de ondergrond- netwerk- en bovenste laag waarbij de effecten die de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd goed in beeld zijn gebracht. Er is rekening gehouden met de bestaande structuren, waarden, kwaliteiten en lagen zodoende dat negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen groot-schalige (historische) structuren verwijderd en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

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

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

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Er kan ruimtelijk een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling. Er wordt ruim aandacht geschonken aan en aangesloten op de landschappelijke kwaliteiten. Het terug laten komen van groen is een hard onderdeel van het plan en wordt dan ook op verschillende speelse manieren door het plan verwerkt. Er worden niet sec woningen gerealiseerd maar er wordt ook echt gekeken naar de bredere waarde die de locatie kent en de kwaliteiten die de locatie biedt.

Paragraaf 5.1.3 Versterken van omgevingskwaliteit

In paragraaf 5.1.3 van de omgevingsverordening worden enkele artikelen aangehaald welke betrekking hebben op het versterken van de omgevingskwaliteit. Hieronder worden de voor het onderhavig planvoornemen relevante artikelen aangehaald.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, door dat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*

- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
 - 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - 1. [...]
- c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:
 - 1. [...]
- d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- d. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- e. Artikel 5.11.

De herontwikkeling van deze locatie zal op verschillende manieren bijdragen aan de opwaardering van de omgevingswaarden. Hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in een toets van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de gestelde ontwikkelingsrichtingen en een bijdrage levert aan de diverse opgaven voor onder andere de woningbouwopgave.

Daarnaast worden in navolgend hoofdstuk 5 de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving behandeld en waar nodig getoetst. Onder andere de aardkundige, waterhuishoudkundige en ecologische waarden van het projectgebied worden in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het beoogde planvoornemen rekening houdt met en waar mogelijk zelfs een de waarden opwaardeert. Met de beoogde ontwikkeling wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt op een locatie waar dat op grond van het vigerend omgevingsplan nog niet mogelijk is. Onder andere met de toetsing van deze milieuaspecten wordt aangetoond dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Oftewel dat de woonfunctie op de beoogde locatie wenselijk en passend is.

De realisatie van de woningen zal resulteren in een gezonde en veilige leefomgeving waarbij de omgevingswaarden minstens behouden maar ook zeker versterkt worden.

(werkingsgebied) Stedelijk gebied

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

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*

In paragraaf 4.4 wordt nader toegelicht op welke manier het planvoornemen aansluit op het regionaal beleid.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Uit paragraaf 4.2 van onderhavige ruimtelijke motivering is aan de hand van de ladder voor duurzame ontwikkeling inzichtelijk gemaakt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, die zodanig geen leegstand tot gevolg zal hebben. Het planvoornemen kan derhalve gezien worden als duurzame stedelijke ontwikkeling.

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;*

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een ruim woningbouwplan ter plaatse van het voormalige ABN-AMRO kantoor. Met de ontwikkeling is er sterk aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. In de ontwikkelvisie zijn er verschillende kaders gesteld voor de opgaves waar het plan mee te maken krijgt die van invloed zijn op de omgevingskwaliteit evenals een veilige en gezonde leefomgeving. In hoofdstuk 5 van onderhavige ruimtelijke motivering worden deze kaders waar nodig nader uitgewerkt en toegelicht met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van de nieuwe woonomgeving dan ook hand in hand gaat met het bevorderen van de omgevingskwaliteit en het waarborgen van een veilige en gezonde leefomgeving.

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

Zoals voorgaand onder art. 5.8 en 5.9 van de omgevingsverordening is aangetoond is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Na jarenlange leegstand van het verouderde ABN-AMRO kantoor zal de locatie herontwikkeld worden in de vorm van sloop- nieuwbouw tot een volledig woningbouwplan dat aansluit op de kwaliteiten en structuren in en rondom het projectgebied. Dit is een logische en toekomstbestendige invulling die een bijdrage levert aan de verschillende opgaves van en rekening houdt met de randvoorwaarden op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

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

De beoogde nieuwbouw zal op een toekomstbestendige manier worden ontwikkeld. Bij de bouw zal er gebruik worden gemaakt van duurzaam materiaal. Een nadere toelichting van het aspect duurzaamheid volgt in paragraaf 5.18.

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

In paragraaf 5.19 wordt toegelicht hoe het planvoornemen zich verhoudt tot de eisen en normen omtrent water en op welke manier er in de uitwerking rekening wordt gehouden met klimaatverandering.

e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut;

De locatie is multimodaal bereikbaar. In het ontwerp is er aandacht besteed om fietsgebruik te stimuleren. Zo worden er voor fietsers ruim voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd verspreid over het projectgebied. Bij de nieuwe parkeerplaatsen voor de auto zullen er ook laadvoorzieningen worden opgenomen. Met name om gehoor te geven aan de zorgen uit de buurt ten aanzien van parkeren is er in de parkeeropgave niet gerekend met deelmobiliteit (of een ander mobiliteitsplan), maar ook omdat dit een enigszins auto georiënteerde locatie is. Mocht hier in de toekomst toch behoefte aan zijn kan dit altijd nog worden toegepast.

f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Binnen het planvoornemen wordt er ook minimaal ruimte geboden voor een maatschappelijke plint, passend bij de rest van het plan. Het initiatief ziet verder hoofdzakelijk op wonen.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:

1. [...]

Onderhavig initiatief is niet gesitueerd op een bedrijventerrein. De regels zoals omschreven in lid 3, artikel 5.55 van de omgevingsverordening Noord-Brabant zijn derhalve niet van belang.

Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.

Lid 2

Op de overdraai van de wieken van een windturbine over het Natuur Netwerk Brabant, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water

In par. 5.9 van onderhavige ruimtelijke motivering zijn middels een quickscan flora en fauna de ecologische waarden op de locatie onderzocht en in beeld gebracht. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, met name vanwege de te slopen bebouwing, is het op voorhand niet uit te sluiten dat er verblijfsplaatsen van verschillende soorten verloren gaan. De gemeente Breda heeft daarnaast een Soortenmanagementplan (SMP) opgesteld. Echter wordt ook het vervolgonderzoek tijdens het juiste seizoen momenteel uitgevoerd. Aan de hand hiervan kan verdere sloop van de bebouwing worden uitgevoerd.

Ook maakt het projectgebied geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNB Provinciaal deel ligt op circa 470 meter ten zuiden van het projectgebied.

Artikel 2.2 Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied

Lid 1

Binnen Norm wateroverlast Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- b. 1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.*

Lid 2

Binnen Afwijkende Norm wateroverlast Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. 1/150 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming bebouwing, hoofdinfrastructuren spoorwegen;*
- b. 1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;*
- c. 1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;*
- d. 1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.*

Lid 3

Het verwezenlijken van de omgevingswaarde wateroverlast betreft een inspanningsverplichting.

Voor een nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige opgave binnen het planvoornemen wordt verwezen naar par. 5.8 van onderhavige ruimtelijke motivering. Tevens is er een weging van het waterbelang opgesteld waarin wordt aangetoond dat het planvoornemen in lijn is met Artikel 2.2. Dit rapport is toegevoegd in de bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering.

4.3.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de 'Brabantse Agenda Wonen' vastgesteld om mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en om bij te dragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningbouwproductie. Het dient als een soort actie-agenda en bevat vier actierichtlijnen en zes richtinggevende principes die de koers uitzetten voor een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat en een goed functionerende woningmarkt.

De vier actierichtlijnen en bijbehorende richtinggevende principes zijn als volgt:

1. Accent op duurzame verstedelijking
 - Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
 - We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
 - We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
 - We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
 - Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken
 - We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Daarnaast benadrukt de agenda het belang van het verbinden van wonen met thema's zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit, duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Doorwerking projectgebied

De beoogde ontwikkeling Kemelstede in het bestaand stedelijk gebied van Breda sluit aan bij de ‘Brabantse Agenda Wonen’. De projectlocatie is momenteel bebouwd maar staat al enige tijd leeg. Met de komst van de woningen op deze locatie wordt het gebied versterkt en wordt er een grote bijdrage geleverd naar de vraag voor woningen. Het plan bevat diverse soorten woningtypologieën voor verschillende doelgroepen, waarmee het plan tevens toekomstbestendig is door in te kunnen spelen op veranderende woonwensen. Dit is in lijn met de wens van de provincie om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt en veranderende woonwensen. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de ‘Brabantse Agenda Wonen’.

4.3.4 Ontwerp beleidskader Wonen en Werken

In november 2022 heeft de provincie Noord-Brabant het ‘Ontwerp beleidskader Wonen en Werken – Sterke steden en vitale kernen’ vastgesteld. Het beleidskader Wonen en Werken bevat een uitwerking van de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie voor een sterk stedelijk netwerk (paragraaf 4.2.1) en een actualisatie van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Het legt beleidskeuzes vast en bevat op hoofdlijnen de uitvoeringsstrategie die daarbij hoort.

Deze zijn in het algemeen als volgt:

- Complementair stedelijk netwerk: schakel van sterke en vitale kernen.
- Inzet op binnenstedelijke (her)ontwikkeling: herstructurering, transformatie en beheer van bestaande woon- en werkgebieden.
- Ontwikkelen in samenhang.

Voor wonen zijn specifiek de volgende opgaven gesteld:

- Het versnellen van de woningbouw op de korte termijn vanwege de huidige spanningen en (kwantitatieve en kwalitatieve) tekorten op de woningmarkt.
- Er zijn in 2030 zowel voldoende woningen als voldoende betaalbare woningen, passend bij de woningbehoefte en (veranderende) vraag.
- De regionale woningmarkten functioneren goed en er is een realistisch en flexibel planaanbod met volop aandacht voor betaalbaarheid en ruimte voor nieuwe woonvormen.
- Wonen draagt optimaal bij aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant en nieuwe woningen dragen bij aan de opgaven voor mobiliteitstransitie, versterking van de voorzieningenstructuur, klimaatadaptatie, gezondheid en de energietransitie.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling Kemelstede sluit aan bij het 'Ontwerp beleidskader Wonen en Werken' van de provincie Noord-Brabant. De realisatie van het woningbouwplan draagt namelijk bij aan het verminderen van het tekort aan woningen op de woningmarkt. Bovendien voorziet het plan in de realisatie van verschillende wooneenheden in diverse segmenten/prijsklassen, waaronder middenhuur, sociale huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en betaalbaar aanbod. Hierbij wordt er rekening gehouden met het realiseren van een goed woon- en leefklimaat en andere opgaves zodat er kan worden bijgedragen aan de kwaliteiten van Brabant. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving'.

4.3.5 Bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023

In 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 375.000 mensen, tot ruim 3 miljoen inwoners. Het landelijk gebied kent als gevolg van (een groter wordende) natuurlijke afname, en zeker na het midden van de jaren '30, nog maar een bescheiden bevolkingsgroei, die in de loop van de jaren '40 zal omslaan in een (lichte) krimp.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Breda zal toenemen met 9.270 bewoners in de periode 2023-2030.

Daarnaast is van belang, dat de regionale verscheidenheid rond het thema 'bevolking en wonen' groot is en ook groter lijkt te worden; binnen Nederland, maar ook binnen Brabant. Naast gebieden met groei zullen er meer ontspannen gebieden zijn en (op termijn) gebieden met krimp.

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Naar verwachting zijn er in 2050 circa 1.444.000 woningen nodig in de provincie.

Tussen 2023 en 2050 zal de woningvoorraad dus nog toe moeten nemen met circa 265.000 woningen (+22,5%). Een groot deel van die groei – bijna 165.000 woningen (62%) van de totale opgave tot 2050 – zal voor 2035 moeten worden gerealiseerd. En circa 120.000 woningen al voor 2031. Dat betekent dat er alleen al tot medio jaren '30 in de provincie gemiddeld jaarlijks circa 13.500 woningen netto aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd.

In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Breda 7.090 woningen bedraagt in de periode 2023-2030.

Doorwerking projectgebied

Met de beoogde ontwikkeling worden er circa 350 nieuwe appartementen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Breda. De woningen zullen op een duurzame wijze worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied. Deze toevoeging levert een grote bijdrage aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

4.4 Regionaal beleid

In artikel 2.2, lid 2 van de Omgevingswet is de mogelijkheid tot gezamenlijke besluitvorming of taakuitvoering opgenomen. Het gaat daarbij niet om (extra) besluiten over de uitoefening van bevoegdheden of taken, maar om het gezamenlijk nemen van een besluit of het gezamenlijk uitvoeren van een taak met betrekking tot het gemeenschappelijke grondgebied. Tegenwoordig overstijgen veel opgaven het lokale belang.

4.4.1 SRBT-woondeal 2022-2030

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk, waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.

Ook wordt in de woondeal benoemd dat rekening gehouden moet worden met factoren die voor extra uitdagingen zorgen, zoals ruimtelijke ordening procedures, stikstof, economische omstandigheden, energieaansluitingen, nieuwe wet- en regelgeving, etc. Daarom is het bouwen van de juiste woning op de juiste plek alleen mogelijk als ook opgaven rondom onder andere mobiliteitstransitie, werklocaties, klimaatrobustheid en vergroening in samenhang invulling krijgen.

Doorwerking projectgebied

Het voorgestelde plan beoogt de implementatie van de woondeal Stedelijke Regio Breda Tilburg. Het woningbouwproject draagt bij aan het verminderen van het tekort aan woningen en aan de realisatie van meer sociale en betaalbare woningbouw, gericht op zowel starters als ouderen. Er is zorgvuldig nagedacht over de geschiktheid van de projectlocatie, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende factoren, waaronder mobiliteit, werklocaties, stikstof en klimaatbestendigheid en vergroening.

4.4.2 Regionale Energie- en klimaatstrategie (REKS) Hart van Brabant

In het Klimaatakkoord uit 2019 is afgesproken dat 30 energieregio's in Nederland de mogelijkheden in hun gebied onderzoeken voor grootschalige opwek van zonne- en windenergie op land. Op 1 juli 2021 hebben

de gemeenteraden van de 9 gemeenten van de regio Hart van Brabant, de provinciale staten en de algemene besturen van de waterschappen ingestemd met de REKS. Daarbij ligt de focus op 'duurzame elektriciteit opwek en verduurzaming van de gebouwde omgeving. Er zijn verschillende voorstellen uitgewerkt voor het opwekken van elektriciteit met zon en wind in de regio. Ook is er een Regionale Structuur Warmte (RSW) gemaakt waarin vraag en aanbod van warmte in de regio aan elkaar gekoppeld zijn en waar verschillende strategieën beschreven zijn voor de verduurzaming van woningen en bedrijven.

Bij de voorstellen die zijn uitgewerkt voor duurzame opwek en de RSW hebben in onze regio vier elementen een belangrijke rol gespeeld:

- Fysieke leefomgeving. Doel is om zo veel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te zorgen dat plannen en projecten ruimtelijk vertaald kunnen worden naar zoekgebieden en locaties. De onderwerpen zijn daarom zo veel mogelijk integraal benaderd om ervoor te zorgen dat er naast energietransitie ook andere maatschappelijke opgaven, zoals klimaatadaptatie, mee kunnen worden genomen in de gemaakte keuzes.
- Maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak. Er is veel aandacht voor een zo breed mogelijke acceptatie van de REKS zelf en de maatregelen die hiervoor genomen worden. Het uiteindelijke doel is zo veel mogelijk bestuurlijke en maatschappelijke steun voor de keuzes in de REKS. Daarom zijn verschillende partijen en overheden betrokken bij de REKS.
- Energiesysteemefficiëntie. Het is van belang dat keuzes in de REKS haalbaar zijn en bijdragen aan een efficiënt energiesysteem. Dit betekent onder andere dat vraag en aanbod van energie zo veel mogelijk op elkaar moeten zijn afgestemd. Ook moet worden nagedacht over de energie-infrastructuur, betaalbaarheid, inpasbaarheid (zowel ruimtelijk als met betrekking tot mogelijke impact op bodem en waterbeheer), opslagmogelijkheden en planning van het systeem.
- Kwantificeren van de REKS doelstellingen. Zowel voor elektriciteit als voor warmte zijn op nationaal niveau doelen gesteld, met aan de REKS-regio's de vraag om die gezamenlijk te behalen.

Daarnaast is er gekozen om het thema klimaatadaptatie te koppelen aan de REKS. Veel maatregelen kunnen namelijk gecombineerd worden en vaak landen deze maatregelen in hetzelfde landschap als voor energietransitie, zodat een integrale benadering noodzakelijk is. Dit geldt ook voor het dialoog dat hierbij moet worden gehouden.

Doorwerking projectgebied

In par. 5.19 van onderhavige ruimtelijke motivering wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie en duurzaamheid waarbij er een doorkijk wordt gegeven op welke manier dit onderwerp zich verhoudt tot het planvoornemen. Er wordt aangegeven welke concrete maatregelen die bijdragen aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen worden toegepast, zodoende dat het planvoornemen in lijn is met de REKS.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Breda

De Omgevingsvisie Breda 2040 'Breda sterk en veerkrachtig' (vastgesteld op 21 oktober 2021) heeft betrekking op het gehele grondgebied van Breda en op alle thema's die te maken hebben met onze fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Breda 2040 is een kaderstellende visie die gebruikt wordt als basis voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, voor nieuw op te stellen omgevingsplannen en voor andere ruimtelijke besluiten. De visie is juridisch bindend voor het orgaan dat het vaststelt, te weten de gemeenteraad, maar niet direct bindend voor de burger; op basis van de visie worden ook geen ontwikkelingen juridisch rechtstreeks mogelijk gemaakt. Wel biedt de visie het kader voor de uitwerking van concrete plannen

en projecten. Via doorvertaling van de visie in een bestemmings- of omgevingsplan ontstaat uiteindelijk juridische binding voor de burger en andere partijen in de stad.

In de omgevingsvisie zijn drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda geformuleerd:

- Versterkt internationaal knooppunt: Breda gebruikt haar centrale ligging en goede verbindingen om van de stad nog meer een plek te maken die voor internationale bedrijven aantrekkelijk is. De voorzieningen en ontwikkelingen dragen daaraan bij.
- Ongedeeld Breda: Breda is een gemeente waar iedereen kan meedoen, of je nu arm of rijk bent, jong of oud, dorps of stads. Waar je gezond kunt leven en werk kunt vinden. Met bijvoorbeeld winkels, scholen en sportlocaties om de hoek in een herkenbare omgeving. Zo biedt Breda ruimte aan een sterke gemeenschap met veel energie.
- Verbind met groen: Breda zorgt voor een groene en gezonde stad die klaar is voor toekomstige veranderingen. Veranderingen zoals het klimaat en de woonwensen. Maar ook hoe we stroom opwekken en onze huizen verwarmen. Breda is de eerste Stad in een park en met een vitaal buitengebied.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw woningbouwplan ter plaatse van het voormalige ABN-AMRO kantoor dat al lange tijd leeg staat. Met de ontwikkeling zal de locatie aantrekkelijker worden om te wonen en te leven waarbij aandacht is voor een breed aanbod voor verschillende doelgroepen en prijsklassen. In het plan is ook sterk rekening gehouden met verschillende opgaves zoals water, groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie zodoende dat er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. De kwaliteiten van het groen en landschap in het projectgebied en de omgeving worden met het plan behouden al dan niet versterkt. Het initiatief is zodoende in lijn met de omgevingsvisie Breda.

4.5.2 Toetsingskader ontwikkelrichting bestaande werkterreinen

Het toetsingskader voor de ontwikkelrichting van bestaande werkterreinen maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie Breda 2040. Dit kader biedt richting bij de beoordeling van initiatieven op bestaande werkterreinen en is bedoeld om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte voor bedrijvigheid in de stad.

Het kader onderscheidt drie ontwikkelrichtingen: “behoud”, “functiemenging voorstelbaar” en “transformatie voorstelbaar”. Deze zijn vastgelegd op een beleidskaart die per locatie de gewenste ontwikkelrichting aangeeft. De beoordeling van initiatieven vindt plaats op basis van ruimtelijke kwaliteit, economische waarde, ligging ten opzichte van infrastructuur, en de bijdrage aan bredere stedelijke opgaven zoals woningbouw, duurzaamheid en leefbaarheid.

De categorie “transformatie voorstelbaar” betekent dat functiewijziging van werken naar bijvoorbeeld wonen of gemengd gebruik in principe mogelijk is, mits dit ruimtelijk, economisch en maatschappelijk goed onderbouwd is. Het kader biedt daarmee beleidsmatige ruimte, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de onderbouwing.

Doorwerking projectgebied

De locatie aan de Kemelstede is op de beleidskaart aangeduid als “transformatie voorstelbaar” zoals weergegeven op navolgend figuur. Daarmee wordt erkend dat de bestaande werkfunctie (voormalig kantoor) niet als strategisch wordt beschouwd voor behoud, en dat herontwikkeling naar een andere functie – zoals wonen – in beginsel aanvaardbaar is.

Het planvoornemen sluit aan bij deze ontwikkelrichting. De functiewijziging van kantoor naar wonen is zorgvuldig onderbouwd met een stedenbouwkundig plan dat bijdraagt aan de woningbouwopgave, de vergroening van de stad en de versterking van de sociale infrastructuur. Er is geen sprake van verdringing van vitale werkfuncties, en de locatie is goed ontsloten en gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het initiatief aan de voorwaarden die het toetsingskader stelt aan transformatie op deze locatie.



Figuur 13 Uitsnede kaart ontwikkelingsrichting bestaande werklocaties (bron: Breda.nl)

4.5.3 Woonvisie Breda 2024-2040

De gemeenteraad heeft de woonvisie 'thuis in Breda' op 24 juni 2024 vastgesteld. Deze woonvisie doet recht aan de doelen in het bestuursakkoord en aan de regionale afspraken, die zijn gemaakt in de woondeal van de Stedelijke Regio Breda Tilburg 2022-2030 (hierna SRBT-woondeal). De visie borduurt ook voort op de Omgevingsvisie Breda 2040. De visie past bij de nieuwe wet- en regelgeving en schetst een helder beeld waar de gemeente voor staat en naartoe wil.

Hoe ziet wonen in Breda in 2040 eruit? De gemeente wil nieuwe woonomgevingen toevoegen én bestaande woonomgevingen versterken. De bestaande binnenstad zal de komende jaren getransformeerd worden tot een hoog stedelijk en dynamisch centrum. Voor de omliggende dorpen en wijken worden vitale woonmilieus beoogd die aansluiten als verlengde van de stad maar ook op zichzelf fungeren. Voor de toevoeging van nieuwe woningen wordt er gekeken naar de bestaande woonvoorraad en (leegstaande) bebouwing maar ook naar de realisatie van nieuwe woningen aan de hand van een gebiedsgerichte aanpak.

Doorwerking projectgebied

Met het beoogde initiatief wordt er een ruime bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen binnen de gemeente Breda. Het plan voorziet in een differentiërend aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen. De locatie leent zich uiterst geschikt om in het bestaand stedelijk gebied een verouderd pand en verloederde locatie te transformeren tot een uitnodigend woningbouwplan met een prettig woon- en leefklimaat. Het plan is hiermee in lijn met de Woonvisie Breda 2024-2040.

4.5.4 Duurzaamheidsvisie Breda

In de duurzaamheidsvisie van de gemeente Breda wordt aangegeven hoe het onderwerp binnen de gemeente de komende tijd vorm gaat krijgen, namelijk:

- Duurzaam in de breedte. Duurzaamheid gaat niet alleen over 'het milieu', het gaat over mensen. Duurzame ontwikkeling betekent dat we willen voorzien in de behoeften van de huidige generaties én de toekomstige generaties. Het doel is een evenwicht tussen sociale, milieu-, en economische aspecten bij alle ontwikkelingen.
- Samen werken aan duurzaamheid. We werken samen met de stad, (waarvan we onderdeel zijn), we verbinden partijen en initiatieven. We beperken ons niet tot één manier van samenwerken, we benutten netwerken, communities en verdergaande samenwerking in projecten.
- Proactief en gericht. De rol van de gemeente verandert. Het is goed om focus aan te brengen in de gemeentelijke taken op het gebied van duurzaamheid. De focus ligt op de zaken waar wij over gaan, op onze bevoegdheden, daarnaast geven we het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid. We vergroten duurzame investeringen en bevorderen de inkoop van duurzame producten en het duurzaam beheer van gebouwen.
- Biodivers, circulair en biobased. Biodiversiteit is van belang voor een sterk ecosysteem, een bloeiende land- en tuinbouw en behoud van natuur en ecologie in en om Breda. De transitie naar een duurzame, circulaire en biobased economie wordt ingezet, onder meer door de inzet op (Europese) subsidies.
- Verstand boven de norm. Door het verstand boven de norm te stellen bevorderen we duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij de aandacht voor mens, milieu en middelen in balans is.

Impuls ruimtelijke adaptatie Breda

De Impuls vindt zijn oorsprong in de Duurzaamheidsvisie Breda 2030. In de Impuls staat hoe Breda handen en voeten geeft aan (het beperken van) de gevolgen van de klimaatverandering. De Impuls bevat het programma voor het jaar 2016 op het gebied van Ruimtelijke Adaptatie en is een financiële onderlegger voor de maatregelen.

Doorwerking projectgebied

In par. 5.19 van onderhavige ruimtelijke motivering wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid bij onderhavige ontwikkeling. Er is in een vroeg stadium al sterk rekening gehouden met zaken zoals klimaatadaptatie, energie, natuurinclusief ontwikkelen en aandacht voor bestaande landschappelijke en ecologische waarden. Ook is gekeken naar de afweging tussen transformatie van het bestaande pand in relatie tot de realisatie van verschillende nieuwe woontorens middels sloop-nieuwbouw. Zo zullen de nieuwe woningen toekomstbestendig worden gebouwd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf duurzaamheid (5.19). Het initiatief is in lijn met de duurzaamheidsvisie.

4.5.5 Bredaas Groenkompas

Het 'Bredaas Groenkompas, Koers naar de eerste Europese stad in een park 2021-2030' is op 6 mei 2023 vastgesteld en vormt het inhoudelijke kader voor het gemeentelijke programma op basis van de Omgevingswet voor alle groene elementen in Breda. Het document operationaliseert de ambitie uit de Omgevingsvisie Breda 2040 om van Breda de eerste Europese "Stad in een Park" te maken.

Het Groenkompas werkt met een gebiedsgerichte benadering en koppelt ontwikkelprincipes aan verschillende landschapstypen, zoals stadsboslandschap, groene kamers en ecologische verbindingzones. Het beleid richt zich op:

- het behoud en versterken van bestaande groenstructuren;
- het ontwikkelen van een robuust ecologisch netwerk;
- het verbeteren van biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- het realiseren van een fijnmazig groen netwerk door wijken en dorpen;
- het stimuleren van participatie in groenbeheer door bewoners, ontwikkelaars en andere partijen.

Het Groenkompas introduceert ook instrumenten zoals de Groen- & Parknorm en de Richtlijn Groene Tuin, waarmee bij nieuwe ontwikkelingen een minimumpercentage aan openbaar groen en levend groen wordt geborgd in het omgevingsplan.

Doorwerking projectgebied

De locatie ligt binnen het landschapstype Stadsboslandschap, wat betekent dat vergroening, ecologische verbindingen en klimaatadaptatie leidend zijn in de ruimtelijke inrichting. In het stedenbouwkundig plan is dit vertaald naar een robuuste groenstructuur met een buurtpark, uitbreiding van de ecologische zone rond de Molenleij, en een landschappelijke overgang tussen hoog en laag. De gebouwen staan letterlijk “met de voeten in het groen”, en er is aandacht voor biodiversiteit, waterberging en verkoeling. Ook worden natuurinclusieve maatregelen toegepast, zoals groendaken, inheemse beplanting en voorzieningen voor fauna.

De toepassing van de Groen- & Parknorm en de Richtlijn Groene Tuin kan juridisch worden geborgd via het TAM-omgevingsplan. Door deze aanpak draagt Kemelstede bij aan de ambitie van Breda om een Stad in een Park te zijn, en voldoet het plan aan de toetsingscriteria van het Groenkompas.

4.5.6 Hoogbouwvisie

In Breda is ruimte voor hoogbouw. Om duidelijk te maken waar dit gewenst is en dus ook waar de gemeente hierin terughoudend is, is de Hoogbouwvisie Breda opgesteld. De hoogbouwvisie is een thematische verdieping op het onderwerp hoogbouw en vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie ‘Breda, Sterk en Veerkrachtig’, Omgevingsvisie Breda 2040’. Het is één van de kaders voor afwegingen over ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De nieuwe schaal en dynamiek die hoogbouw introduceert, heeft invloed op het karakter en de identiteit van zowel de plek waar gebouwd wordt als van Breda. Zo speelt hoogbouw bijvoorbeeld een rol in de zichtbaarheid en herkenbaarheid van Breda en in de oriëntatie in Breda. Hoogbouw biedt nieuwe mogelijkheden op het gebied van wonen, werken en recreatie, afzonderlijk en in combinatie met elkaar. De combinatie van de dichtheid van bebouwing, de menging van functies en hoogbouw zijn de basis ingrediënten voor hoogstedelijkheid. Dit speelt een belangrijke rol in het realiseren van intensief ruimtegebruik en het creëren van stedelijke allure. Hoogbouw levert onder meer een bijdrage aan het versterken van Breda als internationaal knooppunt, het realiseren van nieuwe woon- en werkmilieus en het vergroten van de regionale verscheidenheid aan vestigingsmilieus.

In de Hoogbouwvisie worden vier mogelijkheden benoemd waar hoogbouw kansrijk is en een bijdrage kan leveren aan de doelen van deze Omgevingsvisie:

- ter versterking en markering van de binnenstad;
- ter versterking en markering van bestaande wijk- en dorpscentra;
- als onderdeel van nieuwe stedelijke milieus;
- als onderdeel van aanhechting op (inter)nationale assen.

Dit is in de Hoogbouwvisie verder uitgewerkt, onder andere door aan te geven op welke locaties en tot welke hoogte daar hoogbouw mogelijk is.

Doorwerking projectgebied

Op de Visiekaart is de planlocatie aangeduid als “Hoogbouw als onderdeel van aanhechting stad op (inter)nationale assen en een richtinggevende hoogte van ca. 70 meter. Ter markering van de aanhechting van Breda aan de (inter)nationale assen wordt in hoogbouw voorzien langs de A16 en A27. Dit geldt met name op de locaties waar de stedelijke entrees gelegen zijn. Aan de A27 staan reeds hoogbouwelementen in de

vorm van een reeks van schijfvormige flatgebouwen. Op de uiteinden daarvan, in aansluiting op de stadsentrees worden twee ruimtelijk/visuele accenten voorzien. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de visie door op de beoogde locatie de hoogte in te gaan. Eventuele effecten zoals wind en schaduw zijn hierbij onderzocht. Verwezen wordt naar par. 5.16 en 5.17 en bijlage 9 van onderhavige ruimtelijke motivering.

4.5.7 Mobiliteitsvisie Breda

De mobiliteitsvisie van Breda richt zich op het creëren van een stad die veilig, duurzaam en goed verbonden is. Het doel is om de verkeersveiligheid te verbeteren en de leefbaarheid van de stad en omliggende dorpen te waarborgen. Er wordt veel aandacht besteed aan het stimuleren van duurzame mobiliteitsopties zoals fietsen en openbaar vervoer, en het integreren van slimme technologieën om de mobiliteit efficiënter te maken. Daarnaast wordt er gewerkt aan het verbeteren van verbindingen binnen de stad en met andere regio's en landen, en het bevorderen van deelmobiliteit en Mobility as a Service (MaaS). Deze visie streeft naar een groene, gastvrije en goed verbonden stad, waarbij slimme keuzes en technologieën een belangrijke rol spelen.

Doorwerking projectgebied

Zoals ook beschreven in hoofdstuk 2 en 3 van onderhavige ruimtelijke motivering kent de locatie een gunstige ligging voor wat betreft het mobiliteitsaspect. De Kemelstede en de Heerbaan zijn zowel voor het auto- als fietsverkeer goed en ruim ingericht. Ook is op korte afstand ten noorden aan de Heerbaan een bestaande busstation gelegen. Door binnen het projectgebied een parkeergarage te realiseren en overige parkeerplaatsen ook zo veel als mogelijk te clusteren kan de rest van het projectgebied autovrij in worden gericht waarbij de voetganger en fietser centraal staan. Dit houdt ook veel ruimte over voor een groene inrichting van de locatie. Het planvoornemen is in lijn met de mobiliteitsvisie Breda.

4.5.8 Nota parkeernormen Breda 2021

De Nota Parkeernormen Breda 2021 is op 29 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt sindsdien het toetsingskader voor auto- en fietsparkeren bij nieuwbouw, transformatie en uitbreidingsprojecten in Breda. De nota vervangt de eerdere beleidsregels uit de Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2013.

De nota introduceert een flexibeler en gebiedsgericht systeem van parkeernormen, waarbij maatwerk centraal staat. De normen zijn afhankelijk van de stedelijkheidsgraad, de functie van het gebouw en de ligging binnen de stad. Er wordt gewerkt met een parkeereis, die ontstaat uit de combinatie van parkeervraag en parkeeraanbod, en die juridisch wordt geborgd via de omgevingsvergunning.

Voor auto's zijn normen opgenomen per woningtype, functie en gebied. Voor fietsen gelden aparte normen, inclusief kwaliteitseisen en maximale loopafstanden. De nota bevat ook richtlijnen voor scootmobielen, deelmobiliteit en het inpassen van laadvoorzieningen. Bij afwijkingen van de norm is een onderbouwing vereist, en in sommige gevallen wordt het zogeheten "parkeeratelier" ingezet om tot een gedragen oplossing te komen. De nota is bedoeld om enerzijds parkeeroverlast te voorkomen en anderzijds ruimtelijke kwaliteit en duurzame mobiliteit te bevorderen.

Doorwerking projectgebied

Voor een nadere uitwerking van en toetsing aan de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van onderhavige ruimtelijke motivering. Op basis van de ligging van het projectgebied en het woningprogramma is een parkeerbehoefte berekend conform de normen uit de nota. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen bewoners, bezoekers en maatschappelijke functies.

De parkeercapaciteit wordt deels ondergebracht in een parkeergarage (voor bewoners en werknemers) en deels op maaiveld (voor bezoekers), waarbij clustering en landschappelijke inpassing zijn toegepast. Ook is rekening gehouden met stallingsplekken voor fietsen en scootmobielen, conform de kwaliteitseisen en aantallen uit de nota. De parkeereis is juridisch geborgd via de regels in het TAM-omgevingsplan.

Door deze aanpak wordt parkeeroverlast voorkomen, wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijnen en sluit het plan aan bij de bredere mobiliteitsambities van Breda. Mocht in de toekomst behoefte ontstaan aan deel-mobiliteit of aanvullende voorzieningen, dan biedt de nota voldoende ruimte voor aanpassing via maatwerk.

4.5.9 Transitievisie warmte Breda

De Transitievisie Warmte Breda is een plan van de gemeente Breda om de stad tegen 2044 CO₂-neutraal en aardgasvrij te maken. Dit betekent dat alle wijken en dorpen in Breda geleidelijk overstappen op duurzame warmtebronnen. De visie wordt elke vier jaar bijgewerkt en omvat wijkenergieplannen die de overgang naar een duurzaam energiesysteem concreet uitwerken.

Voor nieuwbouwprojecten betekent dit dat er vanaf het begin rekening wordt gehouden met duurzame warmteoplossingen. Dit houdt in dat nieuwe gebouwen niet meer op aardgas worden aangesloten, maar gebruik maken van alternatieve warmtebronnen zoals warmtepompen, restwarmte of geothermie. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan isolatie en energie-efficiëntie, zodat nieuwe woningen en gebouwen minder energie verbruiken en voorbereid zijn op een toekomst zonder aardgas. Deze aanpak zorgt ervoor dat nieuwbouwprojecten direct bijdragen aan de doelstellingen van de Transitievisie Warmte en dat de stad Breda stap voor stap duurzamer wordt.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen voorziet volledig in nieuwbouw en zal dan ook conform de richtlijnen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving worden opgericht. Voor een nadere uitwerking van het aspect duurzaamheid en de uitlichting van enkele plan specifieke maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 5.19 van onderhavige ruimtelijke motivering. Het initiatief is in lijn met de transitievisie warmte Breda.

4.5.10 Gezondheidsvisie 2024-2040 'Gedurfd, gezond en gelukkig'

Breda kent grote gezondheidsverschillen waardoor men voornemens is om collectief vol op gezondheid en preventie in te zetten. Dit heeft men gedaan in de gezondheidsvisie. Voor de totstandkoming van de visie is een uitgebreid participatieproces doorlopen met zowel inwoners als partners. De belangrijkste thema's die hieruit naar voren komen zijn: voedsel, beweging en ontspanning. Ook is het van belang om aandacht te hebben voor zowel de fysieke- als mentale gezondheid.

Naast de 3 thema's zijn er zes strategische uitgangspunten ontwikkeld, welke de basis vormen voor hoe we van Breda een gezonde stad willen maken. Hieruit volgen de actielijnen die dienen als meetlat waarlangs de gemeente haar plannen en activiteiten legt. De actielijnen zijn:

1. Maak een gezonde leefstijl makkelijk.
2. Maak een gezonde leefstijl aantrekkelijk.
3. Maak een gezonde leefstijl sociaal.
4. Vernieuw, meet en stuur bij.

Doorwerking projectgebied

Gelet op de aard en omvang van het project is er in een vroeg stadium al gekeken naar de kansen en mogelijkheden om met het plan een gezonde leefomgeving te creëren die zowel door bewoners van als in de omgeving van het plangebied als prettig wordt ervaren en die uitnodigt tot gezond gedrag. Hierbij is er zo veel als mogelijk rekening gehouden met de actielijnen uit de gezondheidsvisie. Voor een nader uitwerking van het aspect gezondheid wordt verwezen naar par. 5.18 van onderhavige ruimtelijke motivering. Het initiatief is in lijn met de visie.

4.5.11 Bestuursakkoord Breda 2022-2026

Het bestuursakkoord van de gemeente Breda voor de periode 2022–2026, getiteld “Dichtbij doen, samen sterk vooruit”, is op 16 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het akkoord is opgesteld door VVD, GroenLinks, PvdA en CDA en vormt de leidraad voor het gemeentelijk beleid in deze bestuursperiode.

Het akkoord is opgebouwd rond twaalf hoofdthema's, waaronder wonen en gebiedsontwikkeling, kansengelijkheid, economie, mobiliteit, gezondheid, jeugd, openbare ruimte, duurzaamheid, sport en cultuur, veiligheid, digitalisering en financiën. Elk thema wordt benaderd vanuit drie vragen: wat gebeurt er in Breda, hoe gaan we hieraan werken, en wat betekent dit concreet?

De rode draad in het akkoord is het streven naar een inclusieve, duurzame en toekomstgerichte stad. Er wordt ingezet op het versnellen van woningbouw, het versterken van de sociale infrastructuur, vergroening van de stad, klimaatadaptatie, en het verbeteren van participatie en samenwerking met inwoners. Het akkoord benadrukt het belang van nabijheid en maatwerk: beleid moet aansluiten bij de leefwereld van inwoners en ruimte bieden voor lokale initiatieven.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen Kemelstede sluit op meerdere punten aan bij het bestuursakkoord. Allereerst draagt het bij aan de versnelling van de woningbouwopgave, een speerpunt binnen het thema “Wonen en gebiedsontwikkeling”. De toevoeging van 350 woningen, waarvan een aanzienlijk deel in het sociale en betaalbare segment, sluit aan bij de ambitie om een inclusieve stad te zijn waarin iedereen een passende woning kan vinden. Daarnaast is er in het plan aandacht voor vergroening, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving, wat aansluit bij de thema's “Openbare ruimte, groen en klimaatadaptatie” en “Gezondheid”. De uitbreiding van de Molenleij, de inrichting van het buurtpark en de natuurinclusieve bouwprincipes dragen bij aan een robuust en toekomstbestendig stadslandschap.

Ook het participatieproces rondom Kemelstede weerspiegelt de bestuursfilosofie van “dichtbij doen”: door het betrekken van bewoners via adviesgroepen en participatiebijeenkomsten wordt invulling gegeven aan het streven naar nabijheid, maatwerk en samenwerking.

4.5.12 Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening van de gemeente Breda is vastgesteld op 31 augustus 2023 en vormt het juridische kader waarmee de gemeente reguleert dat woningen in het sociale en betaalbare segment daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. De verordening is van toepassing op nieuwbouwprojecten en transformaties waarbij sprake is van sociale huur, middenhuur of betaalbare koop.

De essentie van de verordening ligt in het borgen van langdurige beschikbaarheid van deze woningen voor huishoudens met een beperkt inkomen. Dit gebeurt door het vastleggen van instandhoudingstermijnen, het hanteren van maximale huur- en koopprijzen, en het definiëren van doelgroepen op basis van inkomen en

huishoudtype. De verordening maakt het mogelijk om via het omgevingsplan of via een anterieure overeenkomst te regelen dat woningen gedurende een bepaalde periode niet mogen worden doorverkocht of verhuurd boven de vastgestelde grens. Daarmee wordt voorkomen dat betaalbare woningen na oplevering snel verdwijnen uit het beoogde segment.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen Kemelstede voorziet in een woningbouwprogramma met circa 350 appartementen, waarvan 30% is bestemd voor sociale huur en 40% voor het betaalbare segment, waaronder middenhuur en betaalbare koop. Deze verdeling sluit direct aan op de doelstellingen van de doelgroepenverordening.

In lijn met de verordening worden in het TAM-omgevingsplan instandhoudingstermijnen en prijsgrenzen juridisch geborgd. De borging vindt plaats via het omgevingsplan en/of via de anterieure overeenkomst met de gemeente. Daarmee draagt het plan bij aan een structureel toegankelijk woningaanbod in Breda en sluit het aan op de gemeentelijke ambitie om betaalbaar wonen voor starters, ouderen en kleinere huishoudens mogelijk te maken.

4.5.13 Kiezen voor kwaliteit (kaders, richtlijnen en beleid horeca Breda)

Het nieuwe horecabeleid van de gemeente Breda, getiteld “Kiezen voor kwaliteit”, is vastgesteld in februari 2025. Het beleid is ontwikkeld op basis van gesprekken met bewoners, ondernemers, culturele partners en Breda Marketing, en vormt een actualisering van eerdere beleidskaders. De aanleiding voor het nieuwe beleid ligt in veranderende consumentenvraag, ruimtelijke ontwikkelingen en de wens om beter te sturen op kwaliteit en differentiatie binnen de horecasector.

Centraal in het beleid staat het streven naar kwaliteit, diversiteit en innovatie, waarbij kwantitatieve groei niet het uitgangspunt is. De gemeente wil horeca beter afstemmen op gebiedsontwikkelingen, veranderende leefstijlen en maatschappelijke thema's zoals gezondheid en duurzaamheid. Er wordt gestuurd op passende concepten per gebied, waarbij maatwerk en flexibiliteit belangrijk zijn. Het beleid maakt onderscheid tussen verschillende horecacategorieën en biedt ontwikkelperspectieven voor wijken, dorpen, parken en nieuwe stedelijke gebieden.

De gemeente voert kennismakingsgesprekken met nieuwe horecaondernemers en organiseert een tweejaarlijks Horeca Innovatie Event om kennisdeling te stimuleren. Het beleid is bedoeld als houvast voor initiatiefnemers, bewoners en de gemeente zelf bij het beoordelen van nieuwe horecaconcepten en het inpassen van horeca in ruimtelijke plannen.

Doorwerking projectgebied

Binnen het planvoornemen Kemelstede is in de plint van blok B ruimte gereserveerd voor 400 m² voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening maar ook horeca 1. Volgens de definitie in het omgevingsplan betreft dit een zelfstandig daghorecabedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank en consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse. De exploitatie is overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.

Deze invulling sluit aan bij het horecabeleid van de gemeente Breda, waarin kwaliteit, kleinschaligheid en gebiedsgerichte afstemming centraal staan. De ligging van de maatschappelijke plint aan de sociale as en

het buurtpark maakt de locatie bij uitstek geschikt voor een daghorecavoorziening zoals een lunchroom, koffiehuis of ijssalon. Daarmee wordt niet alleen voorzien in een wijkgerichte functie, maar wordt ook bijgedragen aan verblijfskwaliteit, ontmoeting en sociale cohesie in het hart van het plan.

De daghoreca is complementair aan de maatschappelijke bestemming en versterkt de levendigheid van het gebied zonder afbreuk te doen aan de woonfunctie. De beperkte omvang en het dagkarakter zorgen ervoor dat de horeca goed inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig en programmatisch kader van Kemelstede.

5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de m.e.r.-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.1.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is er een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlage. Gelet op de bevindingen en wanneer gekeken wordt naar bijlage V van het Omgevingsbesluit, kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats/locatie van het project;
3. de soort en kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden.

Op basis van het voorgaande is er geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.1.3 Conclusie

Er wordt aan de gemeente aanbevolen om na nadere kennisname van deze m.e.r.-beoordelingsnotitie een gemeentelijk besluit voor te bereiden, waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming aan de Kemelstede geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.2.1 Toetsingskader

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De gemeente Breda heeft haar kengetallen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Breda 2021 (versie 1.9).

5.2.2 Onderzoek

Er is door Goudappel een berekening van de verkeersgeneratie en een beschouwing van de effecten op de omliggende infrastructuur opgesteld. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Verkeer

De berekening van de verkeersgeneratie is weergegeven in onderstaande tabel. Op basis van de beoogde toekomstige situatie is geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen op etmaalniveau fors toeneemt ten opzichte van de huidige invulling. De woonfuncties genereren voornamelijk uitgaande bewegingen tijdens de ochtendspits en inkomende bewegingen tijdens de avondspits.

functie	weekdag	werkdag	ochtendspitsuur			avondspitsuur		
			totaal	waarvan aankomst	waarvan vertrek	totaal	waarvan aankomst	waarvan vertrek
huurappartement sociaal	228,8	254,0	20,3	2,2	18,1	22,9	18,3	4,6
huurappartement vrije sector 75-100	150,8	167,4	13,4	1,5	11,9	15,1	12,1	3,0
koopappartement <75	225,0	249,8	20,0	2,2	17,8	22,5	18,0	4,5
koopappartement 75-100	551,2	611,8	48,9	5,4	43,6	55,1	44,1	11,0
koopappartement >100	254,6	282,6	22,6	2,5	20,1	25,4	20,3	5,1
kinderdagverblijf	114,8	127,4	12,7	7,6	5,1	12,7	5,1	7,6
totaal	1.525	1.693	138	21	117	154	118	36
spits per 2-uur			276	42	234	308	236	72

Figuur 14 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Voor de berekening van het planeffect is gekeken naar het laatste gebruik conform bestemmingsplan van de huidige situatie en de invulling van het aantal arbeidsplaatsen in de referentiesituatie uit het verkeersmodel.

Het aantal motorvoertuigbewegingen neemt met bijna 1.700 motorvoertuigbewegingen toe per werkdag-etmaal. Gedurende de spitsperioden neemt het totaal aantal motorvoertuigbewegingen ook toe met meer dan circa 150 motorvoertuigbewegingen per spitsperiode (of 300 mvt per 2-uur).

Het patroon van inkomende en uitgaande bewegingen wijzigt door de verschuiving van werkfuncties in de huidige situatie naar overwegend woonfuncties in de toekomstige situatie. Hierdoor neemt het aantal inkomende bewegingen tijdens de ochtendspits af, terwijl het aantal uitgaande bewegingen toeneemt. In de avondspits is de verandering tegenovergesteld. Dit effect is echter niet meegenomen in deze studie vanwege de referentiesituatie uit het verkeersmodel.

In de studie van Goudappel is zowel op werkdag-etmaal niveau als op spitsniveau onderzocht wat het effect van de ontwikkeling op de hoeveelheid verkeer is. In deze studie is aangenomen dat de helft van het verkeer van de ontwikkeling zich in en toekomstige situatie over de Heerbaan en Claudius Prinsenlaan verplaatst richting de Franklin Rooseveltlaan. De overige helft gaat via de Heerbaan en Tilburgseweg naar de A27. Dit is een grove aanname en waarschijnlijk een overschatting van het daadwerkelijke effect op de verkeersintensiteiten. De ontwikkellocatie is vanaf de Heerbaan in beide richtingen aangesloten op het hoofdwegennet. Er ontstaat niet direct een eenduidig verkeersbeeld met inkomende en uitgaande bewegingen in de toekomstige situatie. Op de Claudius Prinsenlaan en Tilburgseweg is in de huidige situatie al sprake van filevorming gedurende spitsperioden. De ontwikkeling zal deze filevorming verergeren indien er geen ingrepen worden gedaan om de doorstroming op de betreffende wegen te bevorderen.

De impact op de verkeersintensiteiten is op de Heerbaan logischerwijs het grootst. Tijdens de spitsperioden loopt de toename op tot ruim 15% in de drukste richting. Op de Claudius Prinsenlaan en de Tilburgseweg is het effect procentueel een stuk lager omdat deze wegen in de autonome situatie hogere verkeersintensiteiten kennen. In de huidige situatie is al sprake van drukke wegvakken in de omgeving van de ontwikkeling, voornamelijk op de Claudius Prinsenlaan en Tilburgseweg ontstaan met enige regelmaat wachtrijen. Door de ontwikkeling van Kemelstede zal de verkeersdruk op deze wegvakken beperkt toenemen.

Tegelijkertijd zijn er binnen de gemeente grote ambities op het gebied van woningbouw. Bestaande problemen betreffende de verkeersafwikkeling zijn een stedelijk probleem en niet voor de rekening van losstaande ontwikkelingen. Helemaal wanneer de omvang en impact op de omgeving van de ontwikkeling beperkt is. De gemeente Breda heeft plannen om de capaciteit op de Claudius Prinsenlaan en Tilburgseweg te vergroten in de toekomst.

De berekende effecten zijn zeer waarschijnlijk een overschatting van het daadwerkelijke planeffect van de ontwikkeling. Dit heeft verschillende redenen; allereerst is er geen rekening gehouden met het verkeer dat de vaccinatielocatie genereerde ten tijde van de uitgevoerde tellingen. Ook is het mogelijke effect van de inzet van deelauto's bij de ontwikkeling niet meegenomen. Hierdoor zijn de berekende toekomstige verkeersintensiteiten middels een 'worst-case' benadering inzichtelijk gemaakt.

Aanvullend is op het rapport van Goudappel een notitie geschreven door hen ten aanzien van de verkeersverdeling en afwikkeling van het bezoekersverkeer. Dit is in dezelfde bijlage opgenomen. Deze notitie heeft geen invloed op bovenstaande resultaten of conclusies.

Parkeren auto

In onderhavige tabel is de parkeerbehoefte voor de auto van het beoogde planvoornemen uiteengezet. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de nota parkeernormen Breda 2021, versie

1.9. Er is onderscheid gemaakt tussen de woningen en de 400 m² maatschappelijke functies. Bij deze laatste is er gekeken naar de mogelijke functie waarbij de hoogste parkeerdruk geldt. Voor de maatschappelijke voorzieningen zou dit een huisarts zijn (dit is dus als rekenvoorbeeld aangehouden om een worst-case benadering te krijgen. Echter blijkt uit de berekening dat alsnog de horeca zorgt voor een hogere behoefte (horeca 1). Vervolgens is er gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages voor de totale parkeerbehoefte voor de bezoekers van deze functies.

Wonen						
	aantal woningen	parkeernorm	totaal	aandeel bezoekers	bezoekers	bewoners
Sociale huur	104	1,0	104	0,3	31,2	72,8
Appartement 70-90m ²	178	1,2	213,6	0,3	53,4	160,2
Appartement >90m ²	68	1,5	102	0,3	20,4	81,6
TOTAAL	350		419,6		105	314,6

Tabel 2 Parkeerbehoefte functie wonen

Maatschappelijke functies							
			parkeernorm	totaal	aandeel bezoekers	bezoekers	werknemers
huisarts	7	behandelkamers	2,7	18,9	50%	9,5	9,5
horeca 1	400	m ² BVO	12 per 100m ²	48,0	80%	38,4	9,6

Tabel 3 Parkeerbehoefte maatschappelijke functies

Aanwezigheidsberekening bezoekers*								
		Werkdag					Zaterdag	
		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond
Woningen bezoekers	aanwezigheids percentage	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%
huisarts bezoekers	aanwezigheids percentage	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10% **
horeca 1	aanwezigheids percentage	30%	40%	nvt**	80%	nvt**	75%	nvt**
Woningen bezoekers	105,0	aantal	10,5	21,0	84,0	73,5	-	63,0
huisarts bezoekers	18,9	aantal	18,9	14,2	1,9	1,9	-	1,9
horeca 1 bezoekers	38,4	aantal	11,5	15,4	-	30,7	-	28,8
totaal benodigd bezoekers	combinatie wonen/huisarts	29,4	35,2	85,9	75,4	-	64,9	106,9
totaal benodigd bezoekers	combinatie wonen/horeca 1	22,0	36,4	84,0	104,2	-	91,8	105,0

*o.b.v. mogelijke functies met hoogste parkeerdruk

** horeca 1: daghoreca, gekoppeld aan winkeltijden

Tabel 4 Parkeerberekening bezoekersaandeel o.b.v. aanwezigheidspercentages

Parkeerbehoefte		
Benodigd bewoners	(toegewezen parkeerplaatsen: geen gelijktijdigheid met bezoekers)	314,6
Benodigd werknemers	(bij functie met hoogste parkeerbehoefte, geen gelijktijdigheid)	9,6
Benodigd bezoekers	(bij functie met hoogste parkeerbehoefte, met gelijktijdigheid)	106,9
TOTAAL benodigd		431,1

Tabel 5 Totale parkeerbehoefte bewoners, werknemers en bezoekers

Parkeerplaatsen aanwezig in plan		
Aantal parkeerplaatsen maaiveld	voor bezoekers	108
Aantal parkeerplaatsen parkeergarages	voor bewoners/werknemers	325
TOTAAL in plan		433

Tabel 6 Verdeling parkeerplaatsen in het plan

Op basis van de parkeerberekening dienen er afgerond 432 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Een groot deel van de parkeerbehoefte (325 parkeerplaatsen) zal worden opgevangen binnen de nieuw aan te leggen parkeergarage. Deze zal uitsluitend gebruikt worden door bewoners en werknemers. Daarnaast worden er (geclusterd) nog 108 parkeervlakken op maaiveld aangelegd voor bezoekend verkeer.

Fietsparkeren

In onderhavige tabel is de fietsparkeerbehoefte van het beoogde planvoornemen uiteengezet. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de "Nota parkeernormen Breda 2021, versie 1.9, datum 6 mei 2021". Op basis hiervan geldt er een fietsparkeernorm van 3,2 fietsenparkeerplekken per appartement (zowel groter als kleiner dan 100 m² GO) en 10 fietsenparkeerplekken per 100 m² voor horeca (de fietsparkeernorm voor horeca is hoger dan die van de huisartsenpraktijk zoals gehanteerd bij de autoparkeernormen. Om die reden is uitgegaan van horeca in het kader van fietsparkeren).

Wonen						
		aantal woningen		norm fietsparkeren	totaal	
appartementen	<100m ² GO	327		3,2	1046	gezamenlijke fietsenberging*
appartementen	>100m ² GO	23		3,2	74	individuele bergingen inpandig
	totaal	350			1120	

*gezamenlijke fietsenberging op basis van gelijkwaardigheid m.b.t. buitenbergingen bij woongebouwen

Tabel 7 Behoeftte fietsparkeerplekken functie wonen

Maatschappelijk						
				per 100m ²		
horeca		400 m ²		10	40	openbaar gebied

Tabel 8 Behoeftte fietsparkeerplekken functie maatschappelijk

Op basis van de parkeerberekening dienen er afgerond 1.120 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de appartementen groter dan 100 m² komt deze ruimte in de individuele bergingen. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in gezamenlijke bergingen die inpandig worden gerealiseerd. De benodigde fietsparkeerplekken voor gebouw A en B zullen daarnaast worden opgevangen in het parkeergebouw. Navolgende tabel geeft de verdeling weer. Er worden voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Fietsplekken						
		aantal woningen	norm	benodigd	aanwezig	
Gebouw D+E	in eigen gebouw	104	3,2	333	344	inpandig gebouw D + E
Gebouw C	in eigen gebouw	51	3,2	163	171	inpandig gebouw C
Gebouw A	in eigen gebouw	100	3,2	320	44	inpandig gebouw A
gebouw B	in eigen gebouw	72	3,2	230	74	inpandig gebouw B
	en parkeergarage					
Parkeergebouw					432	t.b.v. gebouw A + B
totaal		327		1046	1065	

Tabel 9 Fietsparkeerplekken per gebouw

Stalling scootmobilen

Ook voor het parkeren/stallen voor scootmobilen dient er rekening te worden gehouden met voldoende ruimte binnen de ontwikkeling. In onderstaande tabel is weergegeven dat er (afgerond) 35 plekken nodig zijn voor het stallen van scootmobilen. Per gebouw wordt er aan deze norm voldaan.

Stalling scootmobielen				
	aantal woningen	norm	benodigd	aanwezig
Gebouw A	100	1/11	9	9
gebouw B	72	1/9	8	8
Gebouw C	51	1/9	6	6
Gebouw D	52	1/9	6	6
Gebouw E	52	1/9	6	6

Tabel 10 Benodigde en te realiseren stalling scootmobielen

5.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Activiteiten en milieuzonering

5.3.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Er kan daarbij gebruik worden gemaakt van de nieuwe handreiking Activiteiten en milieuzonering van de VNG (oktober 2024).

De handreiking Activiteiten en milieuzonering is gebaseerd op inwaartse zonering. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per activiteit beschikbaar kan zijn. Deze inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid (basis, beperkt en verruimd) en twee voor geur (basis en verruimd). De ligging van de zones is afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Er bestaan drie mogelijkheden om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of geschikt is voor functiemenging:

- een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- een indicatie aan de hand van bijlage A5 (Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur) van handreiking Activiteiten en milieuzonering;
- het uitvoeren van gericht onderzoek.

5.3.2 Onderzoek

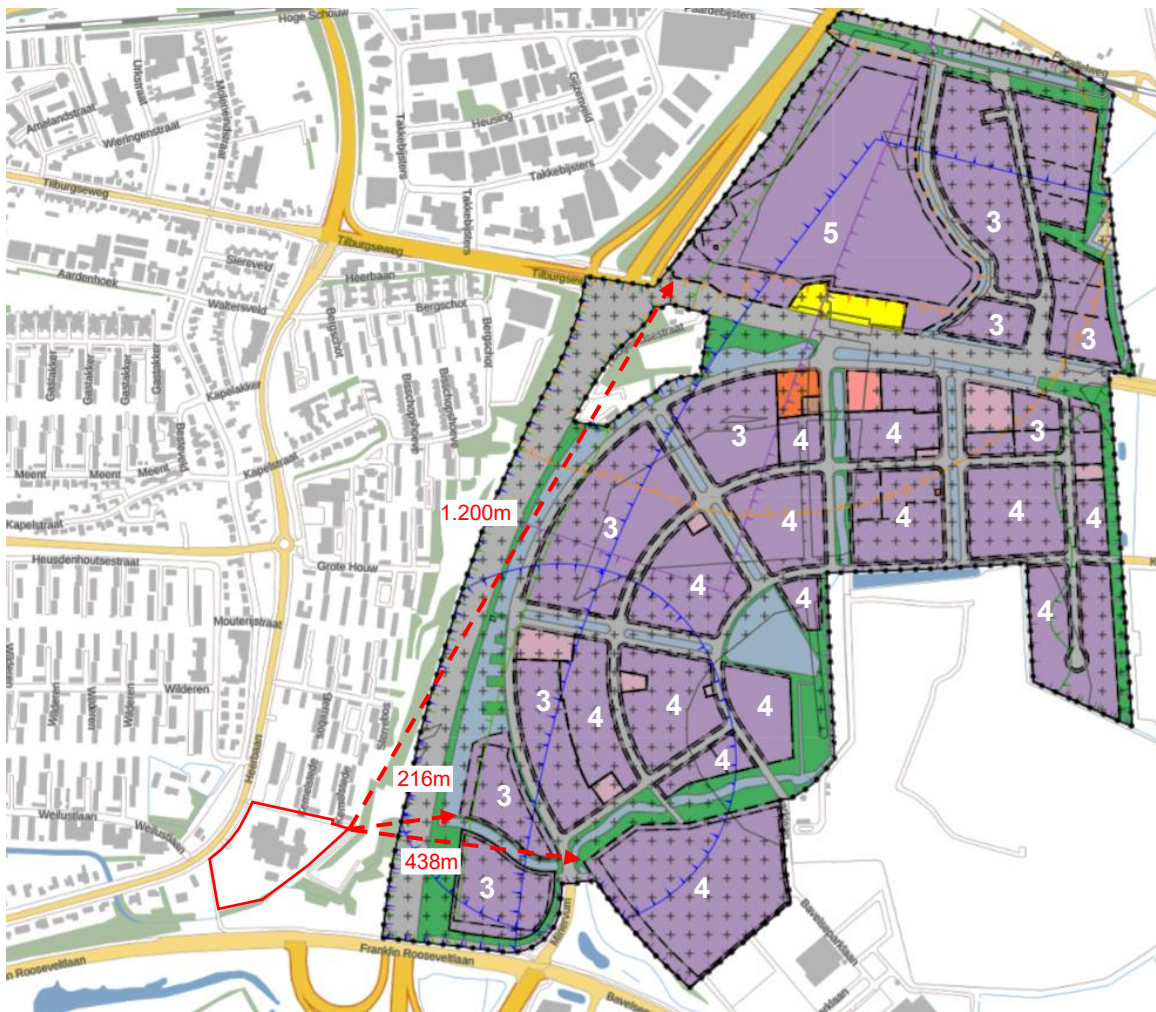
Met het planvoornemen worden er nieuwe woonfuncties mogelijk gemaakt welke worden aangemerkt als een milieugevoelige functie. Er zal dus een beschouwing moeten worden gedaan naar de omliggende functies. In en direct rondom de planlocatie komen voornamelijk woon- en groenfuncties voor die geen belemmerende werking hebben op de woningen. Uitzondering hierop is het als bedrijf aangewezen tankstation ten zuidwesten van het projectgebied gelegen aan de Heerbaan 190.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de kantoorbestemming worden omgezet naar een woonfunctie. In beide gevallen is er geen sprake van een milieubelastende functie. Echter kan het nabijgelegen tankstation

wel voor belemmeringen zorgen. Er dient daarom beschouwd te worden of de woningen op voldoende afstand liggen en dat het tankstation niet in de weg staat voor een goed woonklimaat ten aanzien van de woningen. Anderzijds dient de ontwikkeling de bedrijfsvoering van het tankstation niet te belemmeren. Conform de VNG-handreiking dient er een richtafstand van 10 meter (op basis van de zone 1) aan te worden gehouden voor geur en geluid. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken bedraagt circa 19 meter waardoor in ieder geval aan de richtafstand wordt voldaan. De afstand tussen het tankstation en de dichtstbijzijnde beoogde woontoren is zelfs nog meer (ca. 87m) omdat er niet op de rand van de bestemming zal worden gebouwd. Het dichtstbijzijnde gebouw betreft namelijk de parkeergarage die door deze ligging ook nog als geluidsbuffer zal fungeren. Er is geen nadere beschouwing nodig voor 'geur' en 'geluid' ten aanzien van het tankstation omdat er (ruim) aan de richtafstand wordt voldaan. Het tankstation heeft echter wel verschillende risicocontouren waar rekening mee gehouden dient te worden. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in par. 5.6 van onderhavige ruimtelijke motivering.

Bedrijventerrein Hoogeind

Alleen aan de overzijde van de A27 liggen enkele bedrijven (bedrijventerrein Hoogeind). Hier komen bedrijven uit categorie 1 t/m 5 voor. De zwaardere bedrijvigheid (categorieën 4 en 5) waarvoor richtafstanden gelden tussen de 200 en 1.000 meter zijn gelegen op ruime afstand. Ook de dichtstbijzijnde bedrijven waar een categorie van 3 geldt met een richtafstand tussen de 50 en 100 meter liggen op ruime afstand (>210 meter). Om deze reden zullen er vanwege deze bedrijven geen negatieve effecten ontstaan bij het projectgebied. Ook worden de bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt.



Figuur 15 Uitsnede bestemmingsplan 'Hoogeind' met toegestane hoogste bedrijfs categorie ('3', '4' of '5') per bestemmingsvlak en per categorie de kortste afstand tot het projectgebied (rood omlijnd) weergegeven (bron: Regels op de kaart)

Evenementenlocatie Breepark

Ten oosten van het projectgebied ligt de evenementenlocatie Breepark. Hier vinden, naast reguliere bedrijfsactiviteiten, ook grootschalige evenementen plaats. Deze evenementen worden afzonderlijk vergund op basis van de Nota Evenementenbeleid Breda 2020 en maken daarmee geen onderdeel uit van de representatieve of incidentele bedrijfsvoering. Bij de vergunningverlening wordt getoetst aan de geldende geluidsnormen, waarbij onder meer een geluidsplan moet worden overgelegd. Hoewel formeel aan de normen wordt voldaan, kan tijdens evenementen sprake zijn van hoorbaar muziekgeluid ter plaatse van het plangebied. Met name lage frequenties, zoals bastonen, hebben een groot bereik en kunnen ook op grotere afstand nog waarneembaar zijn. Gezien de ligging van het projectgebied – aan de andere zijde van de A27 en met het bedrijventerrein Hoogeind als akoestisch scherm – is de directe geluidsbelasting beperkt.

Het planvoornemen houdt daarnaast rekening met de geluidsbelasting. Op basis van het geluidsonderzoek vanwege de A27 worden reeds aanzienlijke akoestische maatregelen getroffen. Voor gevels waar de grenswaarde wordt overschreden, worden bouwkundige voorzieningen toegepast conform artikel 5.78y van het Bkl. Dit betekent dat aan de betreffende gevels:

- geen te openen delen worden gerealiseerd, of;
- uitsluitend spuivoorzieningen worden toegepast die het geluid op de te openen delen reduceren tot onder de grenswaarde.

Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn harbourfensters, geluidgedempte spuiluiken of loggia's met absorberende plafonds. Deze maatregelen zorgen niet alleen voor bescherming tegen verkeersgeluid, maar bieden ook extra weerstand tegen laagfrequent geluid zoals dat bij evenementen kan optreden.

Sportvelden

Ten zuiden (en westen) van het projectgebied bevinden zich sportvelden, waar regelmatig trainingen en wedstrijden plaatsvinden. Deze activiteiten gaan gepaard met piekgeluiden zoals stemgeluid, balgeluid en – incidenteel – muziekgeluid bij wedstrijden of evenementen. Volgens de handreiking geldt voor sportvelden een richtafstand van 50 meter bij een rustige woonomgeving en 30 meter bij een gemengd gebied. Voor het clubhuis, dat incidenteel ook muziekgeluid kan produceren, geldt een richtafstand van 30 tot 50 meter, afhankelijk van de aard van het gebruik. Indien sprake is van hoorbaar muziekgeluid, dient bij toetsing rekening te worden gehouden met de strafcorrectie voor muziekgeluid, zoals opgenomen in het evenementenbeleid en het Activiteitenbesluit.

In het geval van Kemelstede is de afstand tot de sportvelden aan de zuidzijde circa 150 meter, waarbij de rijksweg A27 als fysieke en akoestische barrière fungeert. Het clubhuis ligt op meer dan 250 meter afstand. De sportvelden aan de westzijde liggen op meer dan 430 meter van het projectgebied. Deze afstanden liggen ruimschoots boven de richtafstanden uit de VNG-handreiking, waardoor geen sprake is van een directe belemmering.

Geluidseffecten van activiteiten binnen het plangebied

Binnen het planvoornemen Kemelstede worden, naast wonen, ook andere functies mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij onder meer om:

- maatschappelijke voorzieningen (zoals een ontmoetingsruimte of wijkfunctie);
- dienstverlening;
- horeca 1;
- een speelterrein en buurtpark;
- recreatieve en informele ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.

Deze functies kunnen, afhankelijk van het gebruik, leiden tot geluidseffecten zoals stemgeluid, spelende kinderen, incidentele muziekgeluid of verhoogde activiteit in de avonduren. In het plan zijn deze functies zodanig gepositioneerd dat ze niet direct grenzen aan gevels van woningen. De maatschappelijke ruimte is gesitueerd in de plint van blok B, aan de zijde van de Heerbaan, met voldoende afstand tot de woonfuncties. Het speelterrein en buurtpark zijn landschappelijk ingepast en liggen centraal in het gebied, met een natuurlijke buffer van groen en water.

Daarnaast is het zo dat de nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd conform eisen uit het Bbl en voldoen aan strenge eisen voor geluidwering. De gevels van deze woningen zijn opgebouwd uit hoogwaardige materialen met een hoge massa en luchtdichtheid, en voorzien van isolerende beglazing en kierdichting. Juist bij kleinschalige functies zoals een buurtontmoetingsplek, een speelvoorziening of horeca 1 in de plint, blijkt uit ervaring dat de combinatie van afstand, positionering en bouwkundige kwaliteit van de woningen maakt dat er zelden sprake is van hinder. De geluidwerende werking van nieuwbouw draagt hier substantieel aan bij.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Geluid (wegverkeer)

5.4.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluids-aandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

Geluidbeleid gemeente Breda

Bij het overschrijden van de standaardwaarde is het “Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï” van de gemeente Breda van toepassing. Dit beleid voorziet in de afweging van maatregelen om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde waarvoor onder de Omgevingswet dient te worden gelezen “standaardwaarde”. Woningen waarvoor meer dan 5 dB wordt afgeweken van de standaardwaarde dienen te worden voorzien van een geluidluwe gevel of geveldeel.

Rattle noise

Rattle noise is een rammelend geluid in een woning veroorzaakt door trillingen of geluid met lage tonen. Rattle noise wordt altijd veroorzaakt door een geluidsbron. Dit kan bijvoorbeeld een Chinook-transporthelikopter zijn, maar ook een vrachtwagen of bus, koelkastmotor of wasmachine. Ook losse elementen in huis zoals glas los in de sponning, een schilderij aan de muur, slecht sluitende deur, glazen, potjes en decoraties tegen ruiten kunnen bewegen door een geluidsbron.

In het TNO rapport maatregelen ‘rattle noise’³ is onderzoek gedaan naar maatregelen tegen rattle noise op (Nederlandse) woningbouw. Hierbij wordt geconcludeerd dat met name bestaande bouw gevoelig is voor rattle noise. Woningen met veel enkelglas, met een schil in slechte staat of een ‘normale’ bouwkundige staat

³ TNO-rapport 2017 R10771A, Inventarisatie van maatregelen tegen rattle noise door Chinook-helikopters voor woningen rond de vliegbasis Gilze-Rijen, december 2017

zijn gevoelig voor rattle noise. Aangetoond is dat nieuwbouw met dikker glas en minder te openen delen vrijwel niet gevoelig is voor rattle noise.

Indien er sprake is van rattle noise zijn er maatregelen beschikbaar zoals het toepassen van zwaarder glas, eventueel met zichzelf klemzettende vergrendeling en een zachte/verende tochtstrip in het kozijn.

5.4.2 Onderzoek

Geluid-(spoor)wegverkeer

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Breda tussen de Kemelstede, rijksweg A27, de Franklin Rooseveltlaan en de Heerbaan. Met de beoogde ontwikkeling zullen er nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, namelijk verschillende woontorens met appartementen. Er is dan ook een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd welke is opgenomen als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gemeentewegen

Het geluid vanwege gemeentewegen bedraagt op meerdere gevels van alle bouwblokken meer dan de standaardwaarde. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht en zijn niet (financieel) doelmatig dan wel stuiten op overwegende bezwaren. Daar waar het geluid vanwege gemeentewegen meer bedraagt dan de standaardwaarde, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.78u (overschrijding standaardwaarde) van het Bkl.

Rijkswegen

Het geluid vanwege rijkswegen bedraagt op meerdere gevels van alle bouwblokken meer dan de standaardwaarde, en, ter plaatse van de noord-, oost- en zuidgevels van bouwblokken A en C en de oostgevel van bouwblok B, ook meer dan de grenswaarde. Maatregelen om het geluid te reduceren zijn onderzocht en zijn niet (financieel) doelmatig dan wel stuiten op overwegende bezwaren. Daar waar het geluid vanwege de rijksweg meer bedraagt dan de standaardwaarde maar niet meer dan grenswaarde en de in paragraaf 4.3.1 van het onderzoek omschreven maatregelen niet effect en/of mogelijk zijn, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.78u (overschrijding standaardwaarde). Voor die gevels waarop het geluid vanwege de rijksweg meer bedraagt dan de grenswaarde en de in paragraaf 4.3.1 van het onderzoek omschreven maatregelen niet effect en/of mogelijk zijn, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.78y (overschrijding grenswaarde; niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen) van het Bkl.

Geluidluwe gevel

Binnen het plan zijn meerdere mogelijkheden om te voorzien in een geluidluwe gevel. Deze zijn afhankelijk van de geluidbelasting. Aangezien indeling en oriëntatie van de appartementen per bouwblok en bouwlaag nog niet bekend is, kan dit niet vastgelegd worden in de regels of plankaart. In het plan wordt ervan uitgegaan dat op minimaal één te openen deel in minimaal één verblijfsruimte de geluidbelasting wordt teruggebracht tot maximaal de standaardwaarde.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Aangezien de appartementen niet zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart, en er ook geen sprake is van andere geluidbronnen (windturbine, windpark, buitenschietsbaan of militair springterrein), is enkel sprake van gecumuleerd en gezamenlijk geluid vanwege de beschouwde gemeentewegen en rijkswegen. Het gecumuleerd geluid bedraagt 48 tot ten hoogste 66 dB. Op basis daarvan is ter plaatse van met name de geluidbelaste gevels aan de zuid- en oostzijde van het plangebied (bouwblokken A, D en D) zonder verdere maatregelen sprake van een (tamelijk) slecht

woon- en leefklimaat. Echter aangezien voor de woningen (waar de standaardwaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden en/of als maatregel een niet-geluidgevoelige gevel wordt gecreëerd) voorzien wordt in een geluidluwe gevel en voorzien is in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld. De waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel dient in het omgevingsplan te worden vastgelegd. Middels een in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Indirecte akoestische effecten

Als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename van het geluid op woningen aan de Kemelstede met meer dan 1,5 dB. De maximale geluidsbelasting bedraagt 54 dB en valt daarmee ruim onder de grenswaarde van de Omgevingswet en binnen de grens van 5 dB boven de standaardwaarde volgens het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda. Door optimalisatie van de ontsluiting van het verkeer van en naar het plangebied wordt de toename van het geluid zoveel mogelijk beperkt. Verdere geluidbeperkende maatregelen zoals stil asfalt zijn (financieel) niet doelmatig dan wel stuiten op overwegende bezwaren waardoor met toepassing van artikel 5.78af de toename van het geluid aanvaardbaar is. Vanwege de (extra) afscherming ten opzichte van de bestaande bebouwing is voor wat betreft de rijksweg sprake van een afname van het geluid. Parkeren vindt geconcentreerd plaats in het plangebied in een nieuw te bouwen parkeergarage en op grote afstand van de bestaande bebouwing. Parkeergeluiden zoals het dichtslaan van portieren zullen daarom nauwelijks hinder veroorzaken.

Geluid – Rattle noise

In het plan Kemelstede worden de gevels van de geluidbelaste woningen uitgevoerd conform artikel 5.78y van het Bkl. Dit betekent dat:

- geen te openen delen worden gerealiseerd aan gevels waar de grenswaarde wordt overschreden, of;
- uitsluitend spuivoorzieningen worden toegepast die het geluid reduceren tot onder de grenswaarde.

Deze maatregelen hebben niet alleen effect op verkeersgeluid, maar bieden ook substantiële bescherming tegen laagfrequent geluid. Nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en zijn standaard voorzien van hoogwaardige kierdichting, isolerende beglazing en luchtdichte gevelconstructies. Hierdoor is de gevoeligheid voor rattle noise aanzienlijk lager dan bij bestaande bouw.

Daarnaast wordt bij de uitwerking van balkons en buitenruimtes gekeken naar de positionering ten opzichte van geluidsbronnen. Waar nodig worden balkons voorzien van een scherm of absorberende materialen. Dit draagt bij aan het beperken van hinder door luchtvaartgeluid en bastonen, en aan het realiseren van een gezond woon- en leefklimaat.

Overig geluid

Voor effecten vanwege andere geluidsbronnen dan wegverkeer, zoals industrie of andere omliggende functies, wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geur

5.5.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'.

Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

1. zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
3. enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties

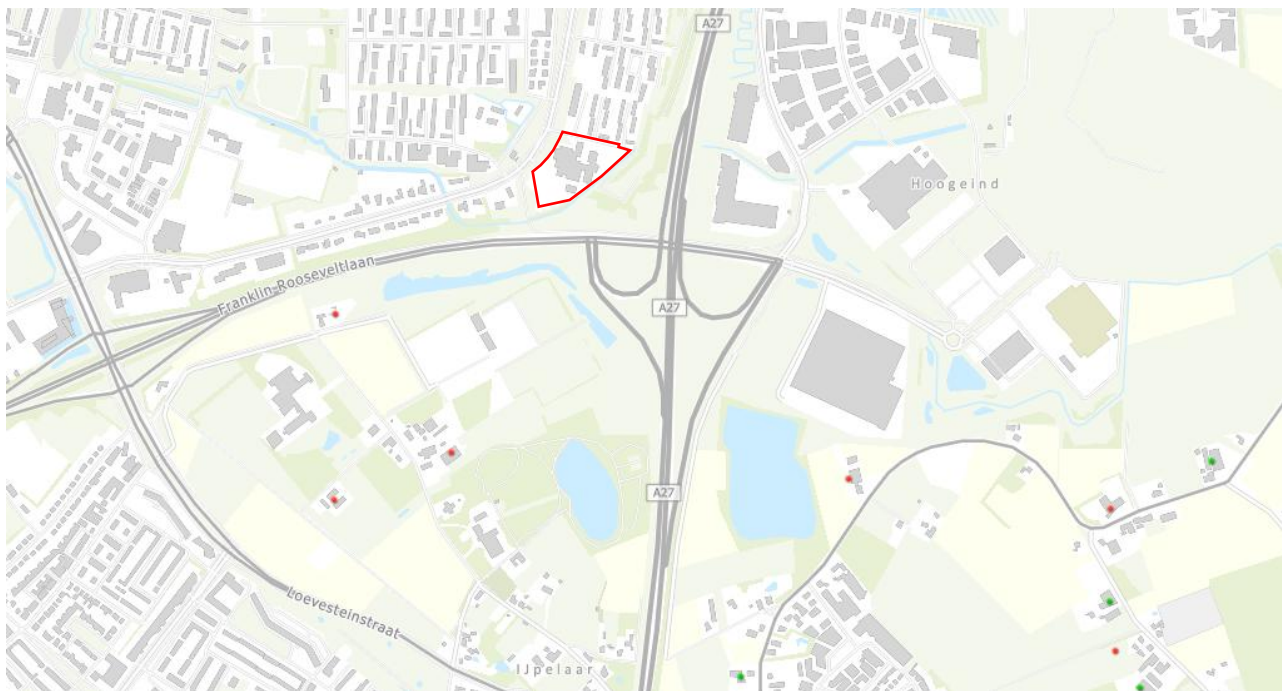
Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenissen, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw, dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

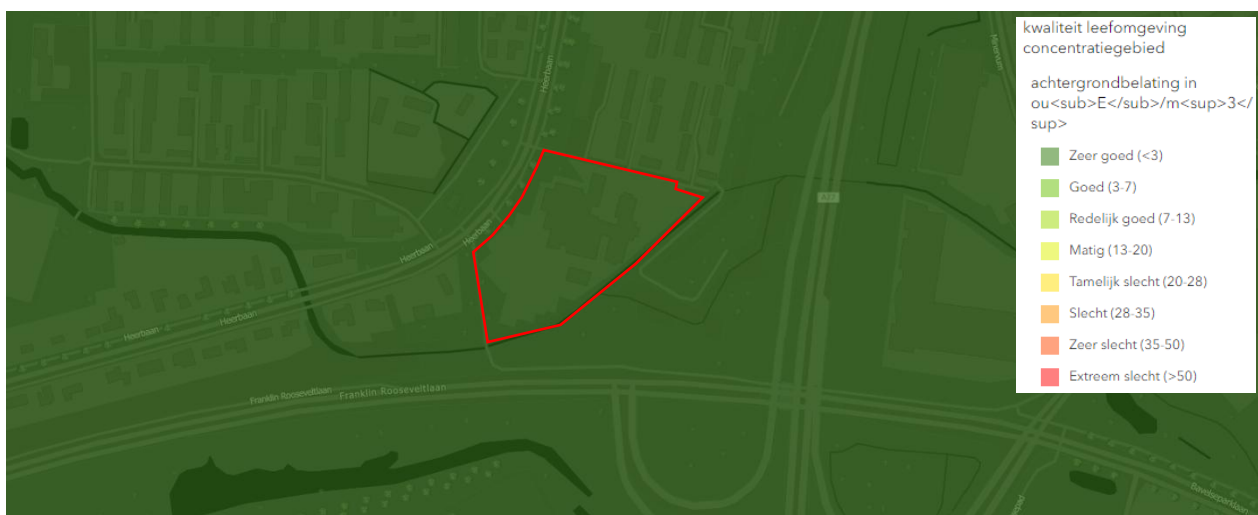
5.5.2 Onderzoek

Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de beoogde projectlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart 'Veehouderijen in Noord-Brabant' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, zie ook navolgend figuur.



Figuur 16 Ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van omliggende veehouderijen (bron: atlas ODZOB, veehouderijen in Noord-Brabant)

Uit de geraadpleegde kaart volgt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen actieve veehouderijen zijn gesitueerd. De meest nabijgelegen veehouderijen zijn gelegen aan de Dorstseweg op meer dan 1 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Dit kan worden bevestigd aan de hand van gegevens uit de kaart 'Achtergrond geurbelasting' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een voor het plangebied relevante uitsnede van deze kaart is opgenomen in navolgende figuur. Uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur' volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot geur afkomstig van agrarische bedrijven binnen het plangebied zeer goed is. Dit geldt zowel voor het projectgebied als de wijde omgeving van het projectgebied.



Figuur 17 Ligging projectgebied (rood omlijnd) conform kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas ODZOB, achtergrond belasting geur)

5.5.3 Conclusie

Gezien vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Omgevingsveiligheid

5.6.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl).

Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbaar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

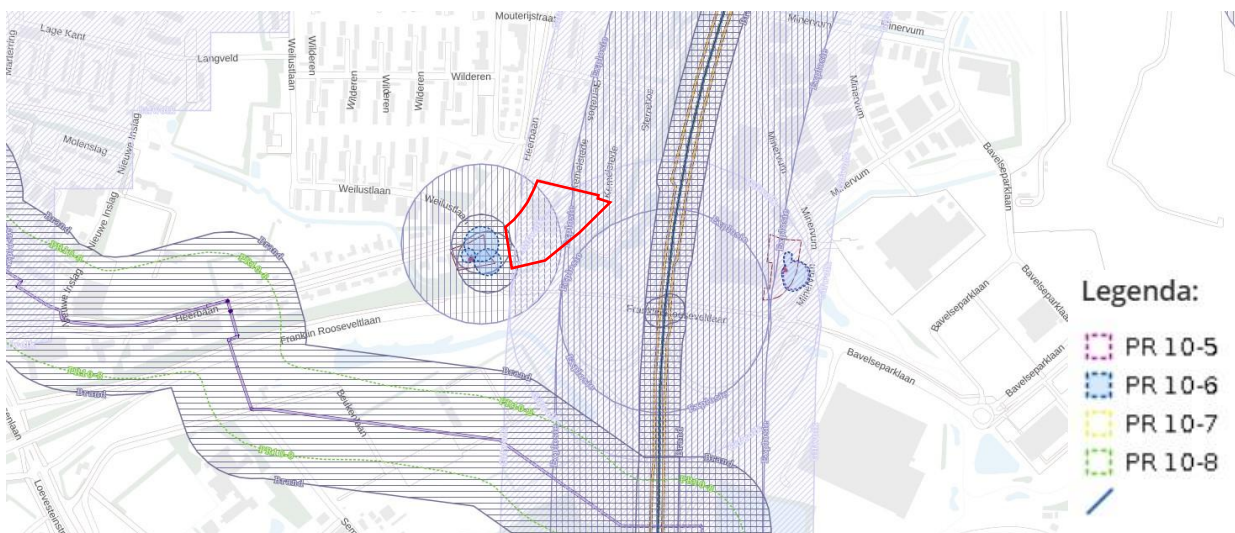
5.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van het voorgenomen planvoornemen is er gekeken naar omliggende Omgevingsveiligheidsrelevante risicobronnen. Met behulp van de risicokaart van de Atlasleefomgeving kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een projectgebied worden gemaakt. In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Uit de kaart blijkt dat het projectgebied is gelegen in verschillende aandachtsgebieden. Er is daarom een beschouwing externe veiligheid opgesteld welke is opgenomen in de bijlage. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Beschouwing externe veiligheid

Uit een inventarisatie is gebleken dat het plangebied op korte afstand van LPG-tankstation “BP Heerbaan” en de rijksweg A27 is gelegen. Overige relevante risicobronnen zijn niet aanwezig. Op grond van de Atlas Leefomgeving ligt het plan niet binnen een PR 10-6 contour als gevolg van het tankstation. De PR-contouren van het LPG-tankstation vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planvorming.

Het plan ligt wel binnen het brand- en explosieaandachtsgebied als gevolg van het tankstation. Naast het voornoemde LPG-tankstation is ook de rijksweg A27 (wegvak B109) relevant voor de planvorming. Deze weg kent ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6 contour, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming. Wel ligt het plangebied deels binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied als gevolg van deze rijksweg.



Figuur 18 Globale ligging projectgebied (rood omlijnd) t.o.v. risicobronnen (bron: Atlas Leefomgeving)

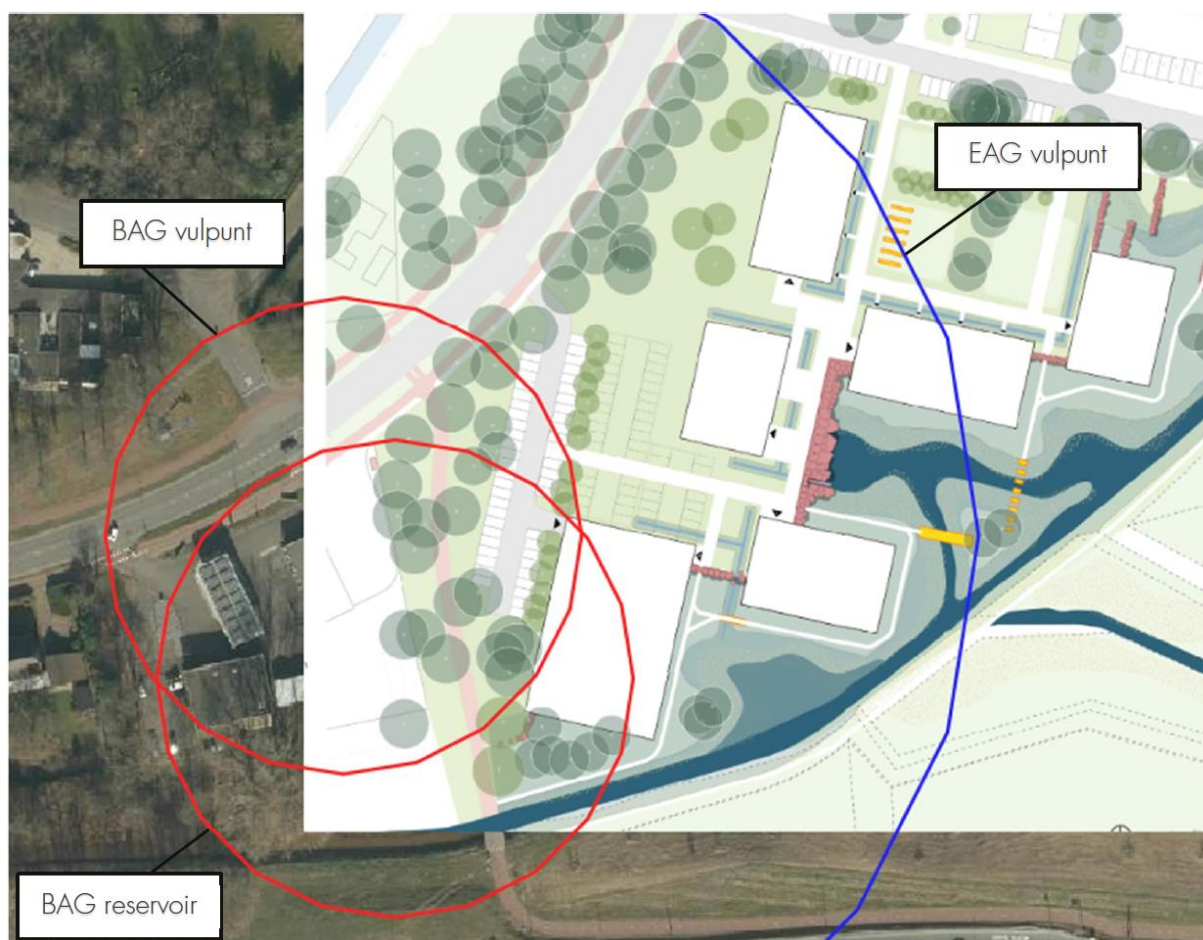
Stappenplan

Aangezien het voornemen is om binnen een aandachtsgebied een kwetsbaar gebouw te realiseren, dient de gemeente Breda te waarborgen dat maatregelen getroffen worden ter bescherming van personen in dat gebouw en dat het aantal aanwezige personen binnen het gebouw beperkt is. Om dit aan te tonen heeft de provincie Noord-Brabant een stappenplan ontwikkeld.

Voor de initiatiefnemer van een plan kan invulling gegeven worden aan maatregelniveau A, wettelijke basisbescherming, en aan maatregelniveau C, aanvullende bouwkundige maatregelen, indien vereist. Maatregelniveau B betreft bron- en omgevingsmaatregelen. Deze maatregelen liggen buiten de verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar van de betreffende risicobron en/of bevoegd gezag.

Explosieaandachtsgebied

Uit onderstaand figuur blijkt dat één bouwblok binnen het brandaandachtsgebied aanwezig is. Dit betreft de parkeergarage. Op grond van de korte verblijfsduur van personen binnen een parkeergarage, wordt het brandaandachtsgebied verder buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de rijksweg A27 blijkt dat het explosieaandachtsgebied eveneens deels over het plan reikt. Het meest oostelijk gelegen bouwblok ligt hierdoor binnen het EAG. De overige geprojecteerde bouwblokken liggen buiten het EAG als gevolg van deze rijksweg.



Figuur 19 Ligging plangebied ten opzichte van brandaandachtsgebied (rode cirkels) en explosieaandachtsgebied (blauwe cirkel) (bron: Beschouwing externe veiligheid, Kragten, 20250908-BRO070-RAP-EV 3.0)

Aangezien in dit stadium van de planvorming enkel een massastudie is gedaan, is de verdeling van de woningen over de diverse bouwblokken is nog niet definitief bepaald, waardoor ook nog niet bekend is hoeveel personen binnen het EAG van het tankstation en de rijksweg aanwezig zullen zijn. Echter zal de personen-dichtheid toenemen ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het aannemelijk is dat de hoogte van het groepsrisico ook zal toenemen.

Bestrijding calamiteit

Een explosie als gevolg van een koude 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (BLEVE) is niet te bestrijden omdat de tankwagons meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland. Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plan is goed bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van nieuwbouwappartementen en maatschappelijke functies. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden.

Binnen het explosieaandachtsgebied is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een explosie dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid. Daarnaast wordt geadviseerd om het glasoppervlak aan de risicozijde te beperken. De voornoemde punten dienen in de verdere planuitwerking meegenomen te worden.

Gifwolkaandachtsgebied

Zoals benoemd ligt het plan volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied als gevolg van de rijksweg.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid

van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de rijksweg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Reeds gebleken is dat het plan de realisatie van een appartementencomplexen en maatschappelijke functies omvat. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige valide personen in veiligheid gebracht worden. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de rijksweg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken wordt aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bouwkundige maatregelen

Er is op de planlocatie geen sprake van een voorschriftengebied. Mogelijk zijn bouwkundige maatregelen noodzakelijk voor het borgen van een veilige leefomgeving. Indien dat het geval is zullen deze in overleg met het bevoegd gezag verder uitgewerkt worden in de vergunningsaanvraag.

5.6.3 Conclusie

In de beschouwing omgevingsveiligheid zijn elementen aangedragen waaraan getoetst dient te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning inzake de oordeelsvorming over de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid. Op de plankaart behorende bij dit omgevingsplan is de veiligheidszone van de LPG opgenomen en ook het explosieaandachtsgebied, waar bepaalde voorwaarden aan zijn gekoppeld ter borging van het veilige woon- en leefklimaat.

5.7 Kabels en leidingen

5.7.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken. Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden⁴.

De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 5.8 'Omgevingsveiligheid'.

5.7.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen⁵. Uit deze kaart volgt dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijnen bevinden zich op een afstand van ongeveer 4,2 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 120 en 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt ruim buiten deze magneetveldzone.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Elektromagnetische straling

5.8.1 Toetsingskader

Elektromagnetische velden

Straling komt overal om ons heen voor. Enerzijds door natuurlijke stralingsbronnen, zoals de zon en anderzijds door kunstmatige, door de mens gemaakte bronnen. Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de planologie zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn.

In het kader van gezondheid en milieu is het bij nieuwe ontwikkelingen, waar sprake is van gevoelige gebouwen zoals woningen, scholen en kinderopvang, van belang dat er rekening wordt gehouden met magneetvelden. Dergelijke projecten moeten buiten een magneetveldzone komen te liggen. De sterkte van elektromagnetische velden is het grootst dichtbij de bron en neemt af als de afstand tot de bron groter wordt.

Verschillende soorten magneetvelden

Elektriciteit kan met twee verschillende technieken door een kabel worden getransporteerd: met wisselstroom of met gelijkstroom. Wisselstroom wordt gebruikt om elektriciteit over relatief korte afstanden te verplaatsen. Gelijkstroom wordt gebruikt om elektriciteit over langere afstanden te verplaatsen.

⁴ <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/>

⁵ <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart>

Wisselstroom en gelijkstroom veroorzaken verschillende soorten magneetvelden. Een wisselstroom-magneetveld heeft een frequentie van 50 hertz. Een gelijkstroom-magneetveld is statisch, met een frequentie van 0 hertz. Eenvoudiger gezegd: een wisselstroom-magneetveld gaat 50 keer per seconde aan/uit, een gelijkstroom-magneetveld staat constant aan.

Voorzorgsbeleid magneetvelden

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden⁶. Dit advies komt in de plaats van het eerdere advies van de staatssecretaris van VROM uit 2005 over hoogspanningsverbindingen vlakbij gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. De kern van het herijkte voorzorgsbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁷. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

Daarnaast wordt in het advies geadviseerd om bij een ligging nabij een bovengrondse hoogspanningslijnen een magneetveldzone te berekenen. Op basis van deze berekening kan worden bekeken hoeveel gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone liggen. Het bevoegd gezag ruimtelijke ordening wordt opgeroepen om een integrale ruimtelijke afweging te maken, waarbij zowel gekeken wordt naar een mogelijke beperking van het aantal gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone, als naar andere ruimtelijke aspecten.

AC-magneetvelden (wisselstroom)

In Nederland wordt voor de blootstelling aan magnetische velden bij wisselstroom (AC) van 50 hertz de adviesgrenswaarde van 100 microtesla gehanteerd⁸. Deze adviesgrenswaarde is gebaseerd op de aanbeveling van de Europese Unie, waarin een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van de bevolking is vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland volgens het RIVM op voor het publiek toegankelijke plaatsen nabij het hoogspanningsnet nergens overschreden, ook niet in de buurt van ondergrondse hoogspanningsverbindingen of hoogspanningsstations.

De kern van het voorzorgsbeleid is dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Dit komt er op neer dat het advies is om bij nieuwe situaties gevoelige gebouwen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) zo veel als redelijkerwijs mogelijk buiten de magneetveldzone van 0,4 microtesla te plaatsen.

DC-magneetvelden (gelijkstroom)

De Nederlandse Rijksoverheid gaat voor magneetvelden bij gelijkstroom (DC) verbindingen uit van een referentiewaarde van 0,4 microtesla zoals vastgelegd in de eerdergenoemde Europese aanbeveling. De blootstellingslimiet van 0,4 microtesla voor DC-magneetvelden is vele malen hoger dan de blootstellingslimiet

⁶ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

⁷ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf

⁸ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

voor AC-magneetvelden. Wetenschappelijk onderzoek laat geen verband zien tussen blootstelling aan DC-magneetvelden en gezondheidsrisico's. Daarom is er, in tegenstelling tot AC-magneetvelden, geen voorzorgbeleid vanuit de Nederlandse rijksoverheid voor blootstelling aan DC-magneetvelden en is nader onderzoek niet nodig.

5.8.2 Onderzoek

Hoogspanningslijnen

In voorgaande paragraaf is gebleken dat het projectgebied zich niet binnen de 0,4 microtesla magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen bevindt. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op een afstand van 4,2 kilometer. Hierdoor blijft de blootstelling aan magnetische velden ruim onder de vastgestelde referentieniveauwaarden van 100 microtesla of 0,4 microtesla. De conclusie luidt dat er geen sprake is van een overschrijding van de referentieniveauwaarden, wat betekent dat er geen aanleiding is voor verdere, diepgaandere onderzoeken naar mogelijke gezondheidseffecten.

Trafokasten en lokale nutsvoorzieningen

Binnen het planvoornemen Kemelstede worden ook nutsvoorzieningen gerealiseerd. Dit betreft onder meer trafokasten en aansluitpunten voor elektriciteit, water en telecomunicatie. Dergelijke voorzieningen zijn noodzakelijk voor de energievoorziening van de woningen en de maatschappelijke functies in het plan.

Trafokasten en andere laagspanningscomponenten veroorzaken elektromagnetische velden, maar deze zijn van een zeer beperkte omvang. Volgens het RIVM en het voorzorgsbeleid van het ministerie van Klimaat en Energie zijn dergelijke voorzieningen niet relevant in het kader van het magneetveldbeleid. In het plan worden trafokasten landschappelijk ingepast en op voldoende afstand van verblijfsruimten geplaatst. Daarmee wordt voldaan aan het voorzorgsbeleid en is er geen sprake van een gezondheidsrisico of belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect elektromagnetische straling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Bodem

5.9.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.9.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat na uitsplitsing van grondmengmonster MM5 blijkt er een interventiewaarde overschrijding met som PCB aanwezig te zijn in de ondergrond (traject 0,5 – 1,0 m-mv.) van boring 05. Verticaal is deze verontreiniging afgeperkt middels grondmonster 05-4 (traject 1,0 – 1,5 m-mv). Verder zijn er in de boven- en ondergrond geen interventiewaarde overschrijdingen aangetoond. Ter plaatse van de huidige ondergrondse tank, vulpunt, ontluchting en leidingwerk zuidelijk van het kantoorpand zijn geen verhogingen aangetoond.

Uit de indicatieve toetsing aan de bodemkwaliteitsklasse blijkt dat behoudens de ondergrond van boring 05 de grondmengmonsters MM1 en MM3 aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' voldoen. Grondmengmonsters MM2, MM4, MM6, MM7 voldoen aan de klasse 'landbouw/natuur'. In het freatisch grondwater ter plaatse van de locatie en ter plaatse van de ondergrondse tank zijn geen verhogingen aangetoond.

Uit de uitgevoerde CROW 400-toetsing blijkt dat ondanks de interventiewaarde overschrijding aan som PCB de werkzaamheden middels de basishygiëne maatregelen uitgevoerd kunnen worden. De aannemer dient de definitieve veiligheidsklasse en bijbehorende maatregelen te verwerken in een V&G-plan uitvoeringsfase. Inpandig zijn er in onderhavig onderzoek geen boringen uitgevoerd. Het is geadviseerd om na sloop van de bebouwing een aanvullend bovengrond onderzoek uit te voeren om eventuele verontreinigingen uit te sluiten. Aandachtspunt hierbij is om een controle boring te plaatsen ter plaatse van de voormalige verontreiniging met minerale olie die in augustus 2000 is aangetoond onder het oostelijk gelegen kantoorpand.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de interventiewaarde overschrijding met som PCB in de ondergrond ter plaatse van boring 5 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of de sterke verhoging met PCB in de ondergrond van boring 05 een lokale puntverhoging betreft. Ter plaatse van 01 is in de ondergrond een verhoging met lood aangetoond. Daar deze verontreiniging hoger is dan de GGZ advieswaarde is het geadviseerd om deze spot tevens in kaart te brengen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel plaatselijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

5.9.3 Conclusie

Ter plaatse van boring 5 zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.10 Water

5.10.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van de ontwikkeling op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water stelt waterkwaliteitseisen die door EU-lidstaten moeten worden geïmplementeerd in nationale wet- en regelgeving. De Kaderrichtlijn water verplicht tot het garanderen, het beschermen en, waar noodzakelijk, verbeteren van waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater.

Rijksbeleid

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargewegen. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De concretere invulling om dit te verwezenlijken is opgenomen in o.a. de omgevingsverordening.

Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting in Noord-Brabant. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. Om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen, dienen er bij ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling continu keuzes gemaakt te worden. Hiervoor is in een omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) opgenomen.

Met deze regels moet bij toebedelen of wijzigen van functies rekening gehouden worden. Denk bij een functie bijvoorbeeld aan een netwerkfunctie (kabels en leidingen), natuurfunctie, waterbergende functie etc.

Beleid waterschap

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 – klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap - start Waterschap Brabantse delta met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding in uiterlijk 2050. Hiervoor worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is, moet schoon blijven.

De diverse opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw vereisen een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen voor een leefbaar West-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur.

Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024

In de 'Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Verder zijn er regels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden.

In de waterschapsverordening is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel "Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- Het water wordt uit de voorziening afgevoerd via een functionele bodempassage naar het grondwater of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater.
- K-waarde is minimaal 0,4 m/dag. Indien niet dient een functionele afvoerconstructie voorzien te worden met een minimale diameter van 4 cm.
- Bij de voorziening wordt een overloopconstructie aangelegd om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Breda heeft een Stedelijk waterplan voor de periode 2019-2023 opgesteld. In Breda wil men meer robuuste groen- en waterstructuren krijgen in de stad en het buitengebied, die aantrekkelijk zijn voor mens en dier, om zo een klimaatbestendig watersysteem te verkrijgen. De gemeentelijke ambitie is dat het watersysteem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht.

De gemeente Breda heeft de Beleidsregels Groen en Water 2023 opgesteld. Hierin worden de uitgangspunten gehanteerd voor een duurzame invulling. Bij grotere ontwikkelingen is er voldoende flexibiliteit om hemelwater te bergen. Een waterbergingsseis van 60 mm wordt praktisch goed haalbaar geacht. Hierbij volgt de gemeente een beslismodel voor de bepaling van de wateropgave. Door middel van deze rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De weging van het waterbelang is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

5.10.2 Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van het initiatief is het van belang dat er inzicht wordt gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding. Middels de weging van het waterbelang worden vroegtijdig de toekomstige waterstromen in beeld gebracht, zodat deze op een duurzame manier verwerkt kunnen worden en het planvoornemen geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg heeft. De volledige rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage, navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Hoogteligging

De bestaande bebouwing ligt op ca. 4,2 meter +NAP en het omliggend (verhard) terrein lager tot ca. 3,4 m +NAP. Ter plaatse van het plangebied is reeds voldoende drooglegging aanwezig. Het grondwater is op ca. 1,8-2,5 m +NAP te verwachten (GHG ca. 0,8-1 m-mv op het laagste terreindeel). Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om een vloerpeil van 30 cm boven de kruin van de weg aan te houden (minimaal 4,1 m +NAP zoals bestaand) waardoor in pandig geen wateroverlast te verwachten is.

Grondwater

Bij de nieuwbouw is een deels beperkt verlaagde parkeerkelder gepland. Gezien de bestaande ontwateringsdiepte en hoogteligging is dit naar verwachting boven de GHG inpasbaar. Bij de uiteindelijke uitwerking dient rekening gehouden te worden met de optredende grondwaterstanden zodat toekomstige grondwateroverlast vermeden wordt. De woningen worden boven de parkeerkelder gebouwd waardoor in pandig geen wateroverlast te verwachten is. Geadviseerd wordt om nabij de ingang van de kelder een drempel of maai-veldverhoging aan te leggen zodat instroom vermeden wordt.

Afvalwater

In de huidige situatie is het plangebied zover bekend aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Bij de nieuwbouw zal op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de bouw van woningen tegenover het bestaande gebruik als kantoorpand is een toename aan afvalwater te verwachten. De toekomstig verwachte hoeveelheid bedraagt ca. 3,45 l/s. Door de afkoppeling van het hemelwater zal deze afvalwaterhoeveelheid door het bestaande rioolstelsel in de straat verwerkt kunnen worden en wordt de belasting op het bestaande stelsel gereduceerd. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting op het gemeentelijk stelsel dient ten tijde bij de gemeente Breda een aansluiting aangevraagd te worden.

Hemelwater en oppervlaktewater

Het hemelwater zal via een separaat systeem op eigen terrein stromen waarbij gezien de ligging het hemelwater bij voorkeur naar de nabijgelegen primaire watergang afstroomt. De toekomstige verharding bedraagt in totaal ca. 10.663 m².

Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij een afname aan verhard oppervlak. Wel kan er vanuit het waterschap retentie op eigen terrein vereist worden door de voorgenomen directe afkoppeling naar het oppervlaktewater. Ook dient rekening gehouden te worden met aanvullende regels vanuit de gemeente Breda.

Bij de herontwikkeling dient minimaal 20 mm op eigen perceel aangelegd te worden. Voor een bui van 60 mm bedraagt de benodigde hemelwaterretentie voor de toekomstige verharding circa 640 m³. Binnen het plangebied zal een slim watersysteem ingepast worden met een natuurinclusieve leefomgeving. Hiervoor wordt een waterrijk plan ontwikkeld. Voor de afwatering van de dakoppervlakken zijn putten met bijhorende uitstroomvoorzieningen (uitstroombakken) voorzien, op deze putten kan de ringleiding van de dakuitlopers worden aangesloten. Middels omliggende wadi's wordt hemelwater afkomstig van daken en verharding lokaal geïnfiltreerd met een overloopmogelijkheid naar het oppervlaktewater. De afvoer van hemelwater zal volledig zonder ondergrondse HWA-aansluitingen plaatsvinden.

Binnen het plangebied wordt ca. 143 m³ waterberging ingepast middels greppels/wadi's. Bijkomend wordt een overloop- /buffervoorziening aangelegd t.b.v. naastgelegen watergang Molenleij. De omvang en volume van deze voorziening voorziet in voldoende capaciteit voor zowel benodigde overloopbuffer Molenleij als voor bergingsopgave ontwikkeling plan Kemelstede.

5.10.3 Conclusie

Rekening houdend met hetgeen geconcludeerd in de weging van het waterbelang en de stresstest zorgt het aspect water niet voor belemmeringen.

5.11 Natuur en landschap

5.11.1 Toetsingskader

Wettelijke gebiedsbescherming

De Omgevingswet heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voor- toets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplicht (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuur-netwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnet-werk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom (bebouwingscontour houtkap). Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Geëdeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming

Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal. In tabel 5.3 staan de belangrijkste schadelijke handelingen uitgewerkt.

De Ow heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 11.37 Bal);
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal).

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Ow (Bijlage IX onder A en B Bal). Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen vergunningplichtige activiteiten. De regels voor vogels en overige Europese soorten zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten gelden regels die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In tabel 5.3 zijn de vergunningplichtige activiteiten per regime weergegeven.

De Ow regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de activiteiten met schadelijke gevolgen. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 11.54 Bal) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle 'flora- en fauna-activiteiten' (11.27 Bal). Hierin wordt gesteld dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal een ontheffing / omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handelingen aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing / vergunning kan dan onder voorwaarden worden verleend.

5.11.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is door BRO een ecologische quickscan uitgevoerd (d.d. 21 mei 2025), omdat (negatieve) effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten zijn. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage, navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is 'Ulvenhoutse Bos' op circa 2,6 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd welke is opgenomen in de bijlage. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de realisatiefase leidt tot een tijdelijke stikstofbijdrage van 0,01 mol N/ha/jr op het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Voor de gebruiksfase is sprake van een structurele projectbijdrage van 0,02 mol N/ha/jr op het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Er is daarom een ecologische beoordeling stikstofdepositie opgesteld welke is opgenomen in de bijlage. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Effectbeoordeling

Projectbijdrage

Het project levert jaarlijks een totale projectbijdrage van maximaal 0,02 mol N/ha aan de stikstofdepositie op (naderend overbelast) habitat in het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Op andere Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 km om het plangebied is geen sprake van een projectbijdrage en zijn effecten als gevolg van het project uit te sluiten.

Instandhoudingsdoelen en maatregelen

Voor de stikstofgevoelige habitattypen in het hierboven genoemde Natura 2000-gebied geldt een behouds- of een verbeterdoelstelling. De maatregelen voor behoud en verbetering kwaliteit zijn uitgewerkt in het Natura 2000-beheerplan.

In de hier besproken habitattypen zijn herstelmaatregelen uitgevoerd en wordt gericht beheer uitgevoerd om de effecten van decennia met overbelasting tegen te gaan of te beperken. Voor de beoordeling van het projecteffect is de vraag van belang of de additionele stikstofdepositie leidt tot een (te verwachten) vermindering van de kwaliteit of vermindering van de verbetering van de kwaliteit 1 van habitat met een projectbijdrage en of de projectbijdrage benodigde beheer-, herstel-, of bronmaatregelen in de weg staat.

Precisie en trend ADW en overschrijding KDW

Voor de volgende habitattypen is er sprake van een (naderende) overschrijding van de KDW op plaatsen met een projectbijdrage:

H9120 – Beuken-eikenbos met hulst,

H9160A – Eiken-haagbeukenbos (op hogere zandgronden) en

H91E0C – Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen).

Andere habitattypen komen niet voor in het Natura 2000-gebied.

De gevoeligheid van een habitatype voor stikstof wordt bepaald op basis van de KDW. De KDW is bepaald in stappen van 1 kilo (70 mol). In de periode 2020 t/m 2022 is de depositie in Ulvenhoutse Bos met ruim 85 mol gedaald en deze daling zet de komende jaren naar verwachting door (AERIUS Monitor 2025). Dit neemt niet weg dat in het hele gebied nog steeds sprake is van een overbelaste situatie. De totale bijdrage als gevolg van project Kemelstede leidt niet tot een wezenlijke verandering in de plaatselijke achtergrond-depositie. De bijdrage heeft ook geen reëel effect op de trend in achtergronddepositie.

Sleutelfactoren veerkracht

Stikstof is één van de sleutelfactoren die bepalend is voor de kwaliteit van de habitattypen in het Ulvenhoutse Bos. Andere belangrijke factoren zijn de mate van verdroging, het geringe oppervlak van het gebied en de aanwezigheid van gebiedsvreemde soorten en invasieve exoten. Tezamen bepalen deze factoren de veerkracht en de kwaliteit van het habitatype.

Kwaliteit en maatregelen

Over de huidige kwaliteit en trend van de habitattypen in het Ulvenhoutse Bos is momenteel weinig bekend. Er is geen actuele habitatkartering (T1) of actuele vegetatiekartering (T1) beschikbaar. De projectbijdrage doet niets af aan het rendement van getroffen herstel- en beheermaatregelen en de positieve bijdrage van deze maatregelen aan het realiseren van de instandhoudingsdoelen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.

Kwaliteit op lange termijn

Om te zorgen dat natuurlijke processen de kwaliteit op lange termijn waarborgen is een (sterke) afname van de depositie noodzakelijk. Dit betekent een daling van enkele honderden mol, afhankelijk van de locatie van het habitatype. Deze opgave wordt niet verzwaard door de projectbijdrage (zie ook Precisie en trend ADW).

Cumulatie

Reeds vergunde, maar nog niet opgeleverde projecten zijn niet bekend. Indien dit wel het geval is, dan zijn de conclusies in het voorliggende rapport zodanig dat ook in het geval van meerdere projecten met een vergelijkbare depositie op dezelfde hexagonen, geen significant negatieve effecten kunnen optreden op (de instandhoudingsdoelen van) Natura 2000-gebieden. Indien er projecten of handelingen zijn die een groter effect kunnen hebben op (de instandhoudingsdoelen van) de Natura 2000-gebieden, dient een cumulatief effect met dit project daar te worden beoordeeld.

Conclusie onderzoek

De projectbijdrage van maximaal 0,02 mol N/ha/jr leidt niet tot een verandering in de trend van de achtergronddepositie of significante effecten op de kwaliteit en effectiviteit van het beheer of de uitgevoerde herstelmaatregelen van de hier beoordeelde habitattypen.

De kwaliteit in het Ulvenhoutse Bos wordt bedreigd door dalende grondwaterstanden, verzuring door afnemende buffercapaciteit van het grondwater, uitloging door regenwater en de verzurende en vermestende effecten van stikstofdepositie. De huidige kwaliteit van de habitattypen in het Ulvenhoutse Bos is onbekend. De afgelopen beheerperiode is een fors aantal beheer- en herstelmaatregelen uitgevoerd om de kwaliteit en de bijbehorende sleutelfactoren te herstellen. Bij de huidige atmosferische depositie zijn deze maatregelen echter onvoldoende om de kwaliteit op lange termijn te borgen. Alleen bij een aanzienlijke daling van de stikstofdepositie (tot onder de KDW) zal duurzaam herstel mogelijk zijn. Dit zal door middel van bronmaatregelen moeten worden aangepakt. De structurele projectbijdrage heeft geen invloed op het nemen van bron- en herstelmaatregelen en verzwaart deze opgave niet.

Significant negatieve effecten op de habitattypen in het Ulvenhoutse Bos zijn daarmee op voorhand uitgesloten.

Specifieke zorgplicht

Met deze toetsing is voor het aspect 'stikstof' invulling gegeven aan de specifieke zorgplicht zoals vermeld in Hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving, Artikel 11.6 lid 2a en 2b. Daarnaast wordt rekening gehouden met de inzet van zuiniger (elektrisch materieel) en het gebruik van emissie reducerende brandstof.

Gebiedsbescherming vanuit het provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 470 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen of naast de groenblauwe mantel.

Beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwingscontour houtkap bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Omgevingswet bij dit plan niet aan de orde. Daarnaast dient er ook te worden getoetst aan het Beleid Bescherming waardevolle bomen en boomstructuren van de gemeente Breda. Hierop geldt een vergunningplicht bij de kap van bomen die staan genoteerd op de 'kaart Vergunningplichtige bomen & boomstructuren'. Een kleine strook in het zuiden van het plangebied wordt aangeduid als 'landschapselement'. Gezien deze niet zullen worden gekapt, is een vergunningsplicht conform het gemeentelijke beleid niet aan de orde.

Vogels

Bij sloop van de gebouwen bestaat de kans dat er één of meerdere nesten van de huismus verloren gaan. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich onder de daken van de gebouwen nesten van de huismus bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een omgevingsvergunning aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Dit vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd en opgenomen als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen nestlocaties van de huismus aanwezig zijn. Ook is vastgesteld dat het groen in het plangebied niet wordt gebruikt als leefgebied door huismussen. Daarmee kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot verlies van nestgelegenheid of essentieel leefgebied van deze soort. Er is dus geen vergunningsplicht aan de orde voor huismus.

Vleermuizen

Bij de sloop van de bebouwing bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van een schadelijke handeling, en of het treffen van maatregelen en een omgevingsvergunning aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Dit vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd en opgenomen als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat binnen het plangebied één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen bevinden zich in de gevel van de oostelijke bebouwing en gaan verloren door de voorgenomen sloop. Het verwijderen van deze verblijfplaatsen is een vergunningsplichtige activiteit op grond van artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De gemeente Breda heeft een soorten management plan (SMP) opgesteld. Omdat er vleermuizen aan zijn getroffen bij het vervolgonderzoek kan er van de generieke omgevingsvergunning gebruik worden gemaakt. Om hiervan gebruik te kunnen maken, is het verplicht een ecologisch werkprotocol op te stellen. Inmiddels is dit werkprotocol ook opgesteld. Dit werkprotocol is gebaseerd op de relevante generieke werkprotocollen van de gemeente en bevat een uitwerking van alternatieve verblijfplaatsen en ecologische plussen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en potentiële schadelijke handelingen zijn niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en potentiële schadelijke handelingen zijn dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Specifieke zorgplicht

Behalve de genoemde soorten geldt een bescherming onder de specifieke zorgplicht voor soorten van de rode lijst. Dit zijn circa 4.300 soorten. In de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van rode lijst-soorten binnen het projectgebied. Wel zijn er in de directe omgeving van het projectgebied volgens de NDFF soorten bekend als haas, gele kwikstaart, ransuil, steenuil, wulp, bruin blauwtje, vierlijneendagsvlieg, beemdkroon, kamgras, moeraskruiskruid en veldsalie.

Het projectgebied bestaat uit bebouwing met bestrating en een tuin. De kans op aanwezigheid van soorten van de rode lijst is daarmee zeer laag. Een overtreding met betrekking tot de specifieke zorgplicht is daarmee niet aan de orde, mits algemene zorgplichtmaatregelen worden genomen om het doden en verwonden van individuen te voorkomen.

Invasieve exoten

In de directe omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen bekend van de lettersierschildpad, Japanse duizendknoop en reuzenbalsemien. Binnen het projectgebied zijn echter geen waarnemingen van deze soorten gedaan tijdens het veldbezoek.

Conclusie onderzoek

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Uit het vervolgonderzoek blijkt dat binnen het plangebied één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Het verwijderen van deze verblijfplaatsen is een vergunningsplichtige activiteit op grond van artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Verspreiding van de hemelboom dient te worden voorkomen, werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd volgens 'Factsheet Hemelboom' van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit.

Vervolg

De gemeente Breda heeft een soorten management plan (SMP) opgesteld. Omdat er vleermuizen aan zijn getroffen bij het vervolgonderzoek kan er van de generieke omgevingsvergunning gebruik worden gemaakt. Om hiervan gebruik te kunnen maken, is het verplicht een ecologisch werkprotocol op te stellen. Inmiddels is dit werkprotocol ook opgesteld. Dit werkprotocol is gebaseerd op de relevante generieke werkprotocollen van de gemeente en bevat een uitwerking van alternatieve verblijfplaatsen en ecologische plussen.

5.11.3 Conclusie

Rekening houdend met hetgeen geconcludeerd in de quickscan flora en fauna zal het aspect natuur en landschap niet voor belemmeringen zorgen voor het planvoornemen. Ten aanzien van de vleermuis is een ecologisch werkprotocol opgesteld om gebruik te maken van het gemeentelijke SMP.

5.12 Luchtkwaliteit

5.12.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Schone Lucht Akkoord

De gemeente Breda is deelnemer aan het Schone Lucht Akkoord. Dit akkoord heeft als doel om structureel gezondheidswinst te behalen door verbetering van de luchtkwaliteit. Sinds 28 november 2022 gelden op basis van het SLA aanvullende afstandsnormen voor het realiseren van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en zorginstellingen:

- minimaal 150 meter afstand tot snelwegen (voorheen 300 meter),
- minimaal 25 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etmaal),
- minimaal 50 meter tot provinciale wegen.

5.12.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 "Kwaliteit van de buitenlucht". Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als "niet in betekenende mate luchtkwaliteit" kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen als niet in betekenende mate kunnen worden gezien. De resultaten van de NIBM-tool laten daarnaast zien dat de projectbijdrage ruim onder de grens ligt. Ook wanneer rekening gehouden wordt met cumulatie met andere projecten in de omgeving zal dit het geval zijn gezien de aard en omvang van die projecten. De grens van 1.500 woningen wordt ook dan niet bereikt.

Zorgvuldigheidshalve is de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het planvoornemen in navolgend figuur inzichtelijk gemaakt. De extra verkeersgeneratie vanwege het plan is NIBM. Ook zijn de waarden NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} van 6 dichtstbijzijnde CIMLK meetpunten (t.o.v. huidige en nieuwe norm) inzichtelijk gemaakt. Er wordt voldaan aan zowel de huidige als de toekomstige aangescherpte norm.

Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Eveneens is het geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1525
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,58
PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 20 NIBM-tool

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsda- gen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
27364178_61721	18,7547	15,5546	6,0	8,3848	2023
27364178_32720	18,9506	15,5621	6,0	8,388	2023
20169706_15863878	17,9277	15,3838	6,0	8,3296	2023
20169706_15864260	18,003	15,4054	6,0	8,3376	2023
20169706_15864077	14,8095	15,1228	6,0	8,2368	2023
20169706_15862815	14,6886	15,1163	6,0	8,2344	2023
Norm	40	40	35	25	
Norm (2030)	20	20	14	10	

Tabel 11 Meetpunten CIMLK

Schone Lucht Akkoord

Het planvoornemen Kemelstede ligt langs de A27. De bouwmassa's zijn gepositioneerd op een afstand van meer dan 150 meter tot deze snelweg. Daarmee wordt voldaan aan de actuele SLA-richtlijn en is sprake van een verantwoorde situering van gevoelige functies in relatie tot luchtkwaliteit. Het initiatief voorziet in een groene, autoluwe inrichting met veel aandacht voor verblijfskwaliteit, vergroening en duurzame mobiliteit. Daarmee wordt actief bijgedragen aan het beperken van emissies en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Tijdens de sloop- en bouwphase kunnen daarnaast tijdelijk verhoogde concentraties fijnstof optreden, onder meer door sloopstof, bouwverkeer en grondverzet. Hoewel deze fase van korte duur is, worden er mitigerende maatregelen getroffen, zoals:

- nat houden van sloopmateriaal en bouwwegen,
- afscherming van de bouwplaats,
- beperken van transportbewegingen in piekuren,
- inzet van emissiearm materieel.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Trilling

5.13.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet beschermt (delen van) trilling gevoelige gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten (art. 5.80 Bkl). Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Bij het mogelijk maken van trilling gevoelige gebouwen (zoals woningen) in de buurt van spoorwegen moet het aspect trilling worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan

weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kunnen de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt.

Hoewel de richtlijnen primair zijn opgesteld voor spoortrillingen, geldt ook voor andere bronnen – zoals rijks- wegen en zwaar verkeer – dat bij relevante nabijheid een beoordeling op trillingshinder wenselijk is.

5.13.2 Onderzoek

Het meest nabijgelegen spoor is gelegen op circa 1,4 kilometer ten noorden van het projectgebied. Een nadere toetsing aan dit aspect kan daarom redelijkerwijs achterwege blijven.

De rijksweg A27 ligt op circa 150 meter afstand van de bouwmassa's, met daartussen een geluidswal, ecologische zone en groenbuffer. Trillingshinder van de A27 is niet te verwachten. Rijkswegen veroorzaken doorgaans geen relevante trillingen op deze afstand⁹, zeker niet bij aanwezigheid van een geluidswal en vegetatie.

Aan de westzijde van het projectgebied bevindt zich een bushalte aan de Heerbaan. De gemeente Breda maakt gebruik van elektrische bussen, waarvan de zwaardere varianten (zoals gelede e-bussen) incidenteel trillingen kunnen veroorzaken bij halteermomenten. Gezien de afstand van de bushalte tot de beoogde bebouwing (meer dan 30 meter), de tussenliggende infrastructuur en het feit dat de bussen niet stationair draaien of accelereren met hoge belasting, is het niet aannemelijk dat sprake zal zijn van trillingshinder. Er is geen directe funderingslijn tussen de halte en de bebouwing, en de bebouwing wordt uitgevoerd conform nieuwbouweisen met voldoende massa en ontkoppeling.

5.13.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.14 Cultuurhistorie

5.14.1 Toetsingskader

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Provincies en gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door inventariseren en analyseren van het erfgoed dat binnen de provinciale- of gemeentegrenzen aanwezig is. Op basis daarvan wordt een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Middels een omgevingsplan dienen provincies en gemeenten cultureel erfgoed te beschermen. De primaire vraag daarbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) bevinden zich binnen de provinciale- of gemeentegrenzen of direct daarbuiten, en wat wil men (of moet men) daarvan beschermen? Daarbij

⁹ Op basis van berekeningen en metingen in gebouwen in een vergelijkbare situatie, worden de bepaalde contouafstanden (max. 100m) gehanteerd voor trillingen tijdens de exploitatiefase <https://www.commissiener.nl/projectdocumenten/00010234.pdf>

wordt rekening gehouden met de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed).

Provincies en gemeenten worden daarbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries werken mee met de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor medeoverheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen samen bevatten wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de belangenafweging. De gemeente Breda heeft de Erfgoedverordening Breda 2022 als onderdeel van haar omgevingsplan.

5.14.2 Onderzoek

Op basis van de beleidsadvieskaart 'Gebouwd erfgoed en Historische geografie' uit de Erfgoedverordening Breda 2022 is de bebouwing aan de Kemelstede aangeduid met een hoge cultuurhistorische waarde. Gelet op de lange geschiedenis die het voormalige ABN-AMRO kantoor kent en de afweging voor het behoud van het kantoor of transformatie in de vorm van sloop-nieuwbouw, is er voorafgaand aan het opstellen van het visiedocument onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van de locatie en het pand.

Naar aanleiding hiervan is in samenspraak met Heemschut het bureau Hylkema geselecteerd om een herbestemmingsonderzoek naar behoud van Kemelstede 2 te verrichten. Vervolgens is een onderzoek verricht naar hybride herbestemming waarbij niet het gehele gebouw maar een gedeelte van het gebouw behouden kon blijven. Transformatie van het pand zal in beide varianten aanzienlijk duurder zijn dan nieuwbouw. De negatieve impact op de financiële haalbaarheid zal evenwel in balans moeten worden gebracht, bijvoorbeeld door uitbreiding en wijziging van het programma.

Transformatie heeft daarmee ten opzichte van sloop/nieuwbouw consequenties op de leefbaarheid en andere vlakken zoals: kleinere afstand tot bestaande woningen, meer hogere bebouwing, meer bebouwd oppervlak, grotere parkeerbehoefte, hoeveelheid verkeer (bereikbaarheid, geluid, stikstofdepositie, doorstroming), betaalbaarheid, hoeveelheid sociaal programma en/of lagere afzetsnelheid etc. Deze consequenties voor lief nemen rijmt niet met de belangen van de buurtbewoners. Van de buurtbewoners geeft 7% aan waarde te hechten aan behoud van Kemelstede 2 ten opzichte de zorg om hoogbouw en verkeer wat door 65% en 60% is aangegeven. Een transformatiescenario vraagt een onevenredig aantal concessies ten opzichte van het sloop-nieuwbouwscenario.

Op basis van de onderzoeken heeft de gemeente besloten het pand niet aan te wijzen als cultuurhistorisch element. Deze beslissing is genomen na een brede belangenafweging, waarbij zowel de historische waarde van het pand als de huidige en toekomstige behoeften van de gemeente zijn meegewogen. Hoewel het pand bepaalde historische kenmerken bezit, heeft de gemeente geconcludeerd dat de voordelen van een andere bestemming zwaarder wegen. Dit besluit is genomen in overleg met diverse belanghebbenden en experts, en weerspiegelt een evenwichtige benadering van behoud en ontwikkeling.

5.14.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.15 Archeologie

5.15.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

5.15.2 Onderzoek

Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het gehele projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Hieronder is het toegestaan om een bodemingreep uit te (laten) voeren. Hierbij geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is er daarom door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek (d.d. 26 februari 2021) uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Archeologisch bureauonderzoek

Archeologische verwachting bureauonderzoek

Gezien de ligging van het plangebied in een beekdal heeft het plangebied een hoge verwachting voor de perioden Paleolithicum en Mesolithicum. Door de ligging in dat beekdal zal het plangebied te nat zijn geweest voor landbouw, vee kan wel gegrazen hebben in het plangebied. Ook bewoning wordt niet verwacht in zo'n nat gebied maar eerder op hoger gelegen delen in de omgeving. Het plangebied heeft dien ten gevolge een lage archeologische verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met Late-Middeleeuwen.

Het plangebied ligt in de Nieuwe tijd nog steeds in een beekdal, dat niet opgehoogd is, waardoor het als vestigingslocatie voor landbouwers nog steeds minder geschikt was. Historisch kaartmateriaal geeft ook aan dat de gronden in de eerste helft van de 19e eeuw in gebruik waren als weiland. Verder ligt het plangebied ook niet aan historische wegen. Voor de Nieuwe tijd is de verwachting voor resten van agrarisch samenleving daarom eveneens laag, mogelijk zijn er percelingsgreppels te verwachten die terug gaan tot de Late-Middeleeuwen. In het plangebied worden echter restanten verwacht van belegeringen tijdens de Tachtigjarige oorlog uit 1624-1625 en 1637. De verwachting voor archeologische resten uit de Nieuwe tijd is dien ten gevolge groot.

Het is niet uit te sluiten dat in het plangebied rituele deposities aanwezig zijn uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd, echter het ontbreken van aanwijzingen voor nederzettingen in de omgeving van het plangebied zorgt voor een lage verwachting.

Advies

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek kan zich richten op alleen die delen in het plangebied waar bodemingrepen plaats vinden die dieper gaan dan de bouwvoor, waardoor de rest van het plangebied zijn archeologische dubbelbestemming behoudt, of op het hele plangebied indien de wens is dat de archeologische dubbelbestemming in zijn geheel af moet van het plangebied.

Het advies is om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing. Hiermee kan dan ook precies bepaald worden waar proefsleuven onder de gesloopte bebouwing zinvol zijn en waar deze achterwege kunnen blijven (dit vraagt om een flexibel proefsleuven plan in het speciaal voor het proefsleuvenonderzoek te schrijven Programma van Eisen).

Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek

Gelet op het advies uit het vooronderzoek is er door Sweco een Programma van Eisen opgesteld (d.d. 27 mei 2025) die als basis geldt voor de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek nadat de bestaande bebouwing tot maaiveld is geamoveerd. Het (concept)rapport is toegevoegd als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering.

In totaal zijn 22 proefsleuven van 4 x 25 m groot gepland, waarmee circa 10% van het plangebied zal worden onderzocht. Dit wordt voldoende geacht om de archeologische verwachting te kunnen toetsen en een besluit te kunnen nemen of er in het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Op basis daarvan kan worden besloten of het plangebied kan worden vrijgegeven wat betreft archeologie of dat een nader onderzoek of behoud *in situ* noodzakelijk is.

5.15.3 Conclusie

Het Programma van Eisen is door het bevoegd gezag, de gemeente Breda, goedgekeurd en opgenomen in de bijlage.

5.16 Bezonning

5.16.1 Toetsingskader

Bezonning is een belangrijk aspect bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit. Het is essentieel om voldoende zonlicht of schaduw te hebben op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken, omdat dit bijdraagt aan een aangenaam verblijfsklimaat.

Daar de rijksoverheid geen specifieke instructieregels heeft opgesteld voor dit aspect, heeft de gemeente de vrijheid om dit zelf in te vullen. Over het algemeen wordt in Nederland, als maatstaf de TNO-norm gehanteerd. Zo ook wordt deze norm in Breda als maatstaf gehanteerd, zoals vermeld in de Hoogbouwvisie. De TNO norm is bedoeld om te toetsen of er voldoende daglicht valt ter plaatse van de ramen en gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren, niet noodzakelijkerwijs aansluitend, per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden). Dit wordt gemeten in het midden van de vensterbank binnenkant raam. Deze norm wordt toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Door middel van een 3d-model kan een bezonningsstudie worden opgesteld waarbij de toekomstige situatie vergeleken wordt met de bestaande situatie. Hiervoor zijn de volgende momenten in het jaar maatgevend:

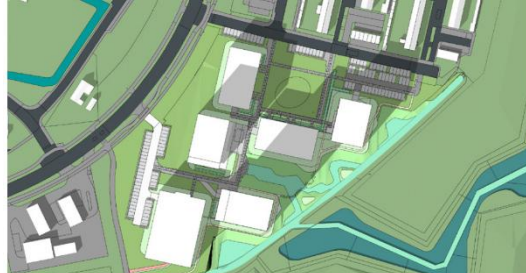
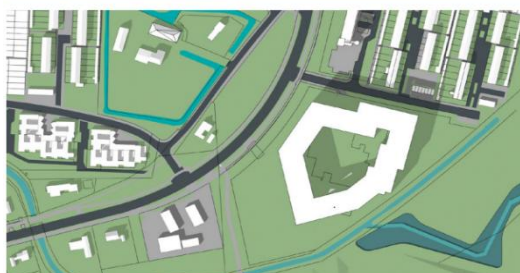
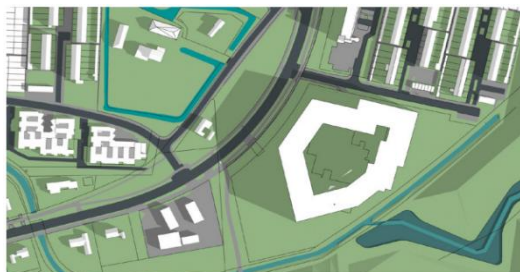
- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart/ 23 september: de dagen dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomer/wintertijd);

Hierbij wordt een 1 uur interval tussen zonsopgang en -ondergang gehanteerd.

5.16.2 Onderzoek

De schaduwval als gevolg van de nieuwe bebouwing op de omgeving zou een negatief effect kunnen hebben. Dit is daarom ook nader in beeld gebracht. Als ijkpunt voor de vergelijking wordt 21 maart en weergegeven in navolgend figuur. De volledige zonnestudie, waarbij alle hiervoor genoemde maatgevende momenten

inzichtelijk zijn gemaakt, is verwerkt in de hoogbouweffectenrapportage welke is opgenomen als bijlage bij onderhavige ruimtelijke motivering. Geconstateerd kan worden dat het initiatief tot minder schaduwwerking leiden dan het huidige bestemmingsplan, met name aan de Kemelstede. De positie van de bouwvolumes en het hoogteaccent leiden tot beperkte schaduwwerking op de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de gehanteerde TNO-norm niet wordt overschreden, waardoor schaduwwerking geen beperking vormt voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 22 Bezonningsstudie maximale planologische mogelijkheden bestemmingsplan. Datum 21 maart 09:00, 12:00 en 15:00u (bron: Ontwikkelvisie Kemelstede)

Figuur 21 Bezonningsstudie plan mei 2025. Datum 21 maart 09:00, 12:00 en 15:00u (bron: Zonnestudie Kemelstede 26 mei 2025)

5.16.3 Conclusie

Vanuit het aspect bezonning is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.17 Windhinder

5.17.1 Toetsingskader

Windhinder treedt vooral op als gevolg van het bouwen van hoge gebouwen. Windhinder is meer dan enkel overlast voor fietsers en voetgangers. Het kan tevens nadelige sociale en economische effecten geven bij activiteitsgebieden, mensen vermijden (openbare)ruimtes als winkelgebieden, pleinen en terrassen bij een slecht windklimaat.

Windhinder is derhalve een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Het is daarmee een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel

2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld.

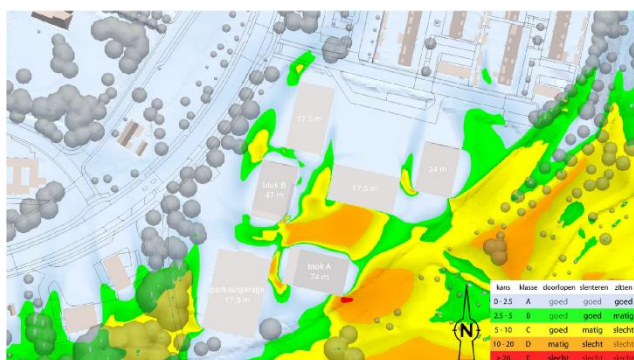
Gemeentes hebben de vrijheid om hier zelf instructieregels over op te nemen in het omgevingsplan. De normen uit de NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat. De gemeente Breda heeft deze norm verworven in haar hoogbouwvisie.

In deze norm is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Voor beschut gelegen gebouwen tussen de 15 en 30 meter én voor onbeschut gelegen gebouwen tot een hoogte van 30 meter, geldt dat een specialist beoordeelt of onderzoek noodzakelijk is.

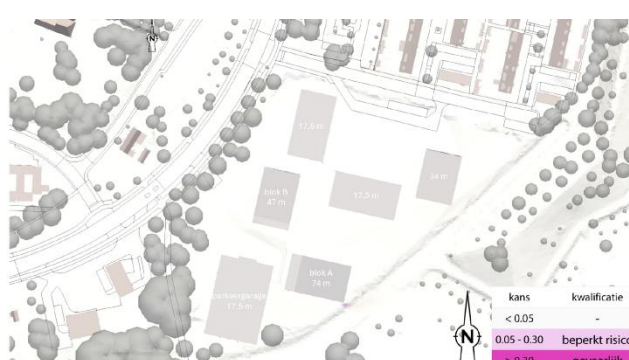
5.17.2 Onderzoek

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing Kemelstede te Breda. Het onderzoek voor dit onderdeel kent een uitgebreid proces waarin verschillende varianten zijn doorgerekend waarbij er uiteindelijk is gekomen tot één definitieve, meest gunstige variant welke is uitgewerkt in een rapportage. Dit onderzoek is opgenomen als onderdeel van de hoogbouw effect rapportage in bijlage 9 van onderhavige ruimtelijke motivering. Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Allereerst is de situatie van het maximaal planologisch bouwvolume inclusief afwijkingmogelijkheden onderzocht en als aanvulling is een variant onderzocht waarin als voorbeeld van een windremmende maatregel een windscherm is toegevoegd.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied grotendeels sprake is van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen, wat overeenkomt met een beoordeling goed tot matig voor de activiteit slenteren. Dit geldt ook voor de bestaande fiets- en wandelstructuren in het omliggende gebied. In figuur 23 wordt in een horizontale doorsnede op hoofdhoogte (1,75 meter boven plaatselijk maaiveldniveau) de berekende hinderkans met kleurcontouren voor de geplande situatie weergegeven. De kleuren zijn afgestemd op de beoordelingscriteria uit de NEN 8100. In figuur 24 is op vergelijkbare wijze de berekende gevaarkans weergegeven.



Figuur 243 Windhinder in de geplande situatie met het maximaal planologisch bouwvolume



Figuur 24 Windgevaar in de geplande situatie met het maximaal planologisch bouwvolume

De belangrijkste looproute, die vanaf de parkeergarage langs de oostzijde van blok B in noordelijke richting loopt, kan op een aandachtspunt bij de zuidoostelijke hoek van blok B na, in een gebied worden gesitueerd met een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen (goed tot matig voor slenteren). In een aanvullende

studie, waarin een windscherm is toegevoegd, is aangetoond dat het windklimaat door een dergelijke maatregel ter plekke verbeterd kan worden, conform de criteria van de gemeente Breda. Hiervoor wordt verwezen naar het rapport in de bijlage.

Vanwege de vastgestelde ongunstige windsituatie bij de zuidoostelijke hoek van het hoogste gebouw in het plangebied (blok A), wordt geadviseerd dit gebied te onttrekken aan belangrijke looproutes. Uit de resultaten blijkt dat bij alle gebouwen een entree gerealiseerd zou kunnen worden met een windklimaat van voldoende kwaliteit. Indien een entree geplaatst dient te worden op een locatie die niet aan het criterium voldoet, kan met behulp van windafschermende maatregelen het windklimaat plaatselijk worden verbeterd. - In het open gebied aan de noordzijde van het plangebied is een verblijfsgebied (buurtpark) gepland.

Dit gebied krijgt nagenoeg in zijn geheel een beoordeling goed voor de activiteit langdurig zitten en is daarmee ook de meest geschikte locatie voor een park in het plangebied. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de inrichting van het terrein in het plangebied, zoals begroeiing. Dit betekent dat er hier uitgegaan wordt van het meest negatieve scenario. Windremmende maatregelen zoals begroeiing, kunnen de vastgestelde hinderkans (na een groeiperiode) in de praktijk laten afnemen. Het vastleggen van deze maatregelen zal worden doorgeschoven naar de vergunningfase.

5.17.3 Conclusie

Gelet op het windklimaat in het plan en de reële mogelijkheden voor windafschermende en –remmende maatregelen kan er worden aangenomen dat er vanuit het aspect Windhinder sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.18 Gezondheid

5.18.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen. De gemeente Breda hanteert de 'Gezondheidsvisie 2024-2040 - gedurfd, gezond en gelukkig' zoals omschreven in par. 4.5.7. van onderhavige ruimtelijke motivering.

5.18.2 Onderzoek

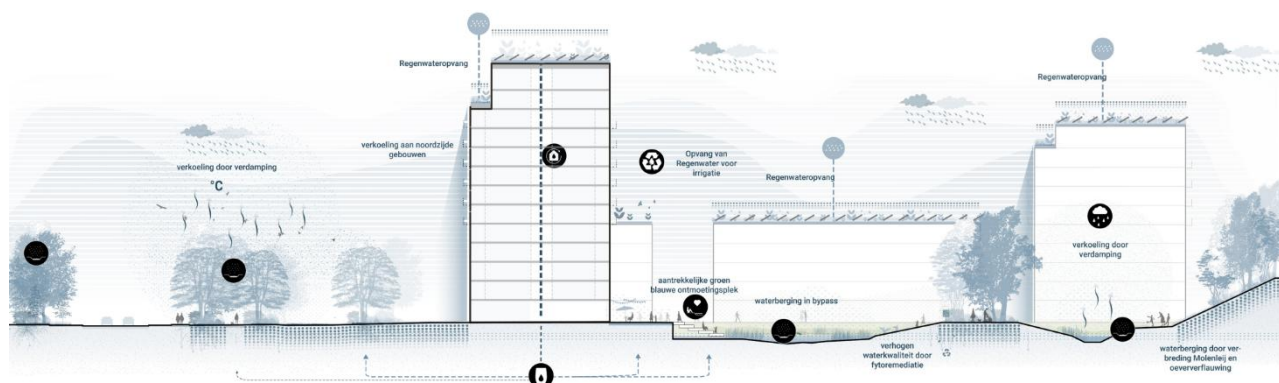
In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is tevens beoordeeld of sprake is van cumulatie van milieu-invloeden. De verschillende milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, bodemkwaliteit, omgevingsveiligheid, elektromagnetische straling en trilling zijn afzonderlijk onderzocht en voldoen aan de relevante normen en instructieregels. Gezien de aard en ligging van het projectgebied, de afstanden tot relevante bronnen en de aanwezigheid van bufferende elementen zoals groenstructuren en geluidswallen, is er geen sprake van een cumulatief effect dat leidt tot een onaanvaardbare belasting van de leefomgeving.

Bij de beoordeling van de milieueffecten is tevens het voorzorgbeginsel gehanteerd. Dit houdt in dat bij onzekerheden of potentiële risico's, zoals bij windhinder, stikstofdepositie en externe veiligheid, is uitgegaan van een worst-case benadering. Waar nodig zijn aanvullende maatregelen getroffen of voorgesteld, zoals windafscherming, mechanische ventilatie met uitschakelmogelijkheid en een robuuste inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 1.3 van de Omgevingswet en wordt geborgd dat het plan bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving.

In aanvulling hierop is, gelet op de aard en omvang van het project, in een vroeg stadium al gekeken naar de kansen en mogelijkheden om met het plan een gezonde leefomgeving te creëren die zowel door bewoners van als in de omgeving van het plangebied als prettig wordt ervaren en die uitnodigt tot gezond gedrag.

Waterberging en verkoeling

Met de ontwikkeling aan de Kemelstede wordt bijgedragen aan verbreding en verruiming van het bergingsprofiel van de Molenleij. In overleg met ecologen van de gemeente en het waterschap wordt een interessant beeklandschap ontwikkeld en onderzocht op welke wijze deze bijdraagt aan zowel de wateropgave, als de opgave voor verrijking van flora en fauna binnen de stadsnatuur. Als basis hiervoor dient oeververflauwing en plaatselijke verbreding van de sterk gekanaliseerde Molenleij. Er zijn kansen om middels de ontwikkeling aan de Kemelstede bij te dragen aan extra berging. Hiermee worden de verschillen tussen nat en droog ingezet voor verrijking van flora, fauna en beleving. Ook zijn er kansen om het hemel- en beekwater te zuiveren middels fyto-remediatie (m.n. riet). Een groot deel van de huidige parkeerplaats wordt ook onthard: door te vergroenen vindt het water direct de weg naar de ondergrond. De beplanting zorgt op haar beurt opnieuw voor verdamping, wat zorgt voor een koele leefomgeving.

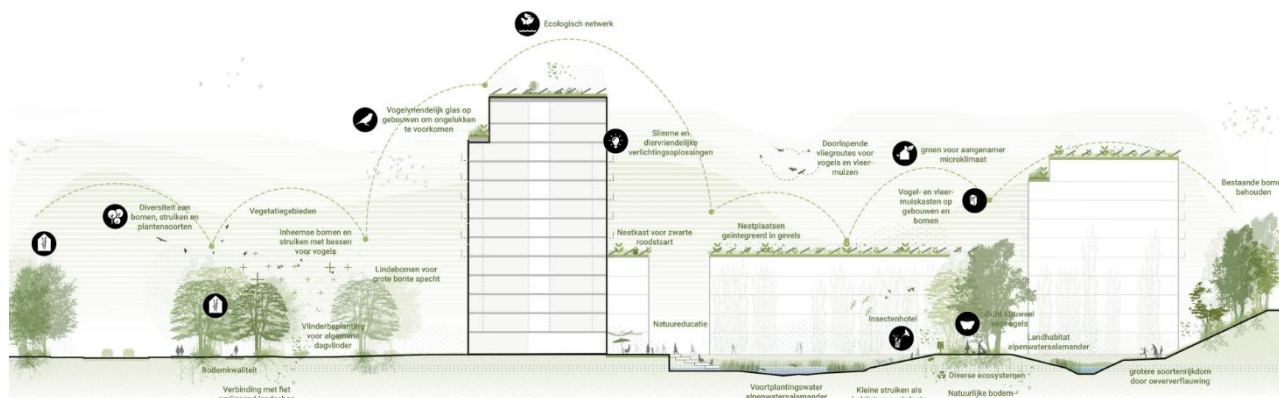


Figuur 25 Maatregelen ten behoeve van klimaatadaptief ontwikkelen (bron: Ontwikkelvisie Kemelstede)

Natuurinclusief ontwikkelen

Om een natuurinclusieve gebouwde omgeving te creëren worden er groene maatregelen getroffen. De soort en het aantal maatregelen zijn afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling, de locatie van de ontwikkeling, het type ontwikkeling en de doelsoorten, waaronder de mens. De uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn bepaald op basis van het Bredaas groenkompass: ontwikkelen van een nieuw woongebied binnen stadslandschap: 'Stadsboslandschap'. Omdat de ontwikkeling groter is dan 2 hectare, wordt middels de ontwikkeling aan de Kemelstede plaats geboden aan verschillende keuzesoorten. De toevoeging van groen wordt zoveel mogelijk geclusterd om een zo robuust mogelijke groenstructuur te creëren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen openbaar en privé groen, waarbij geldt dat al het groen buiten de bouwvlakken openbaar groen is. Het groen van de ontwikkeling sluit aan op de reeds aanwezige groenstructuren in de omgeving. Dit wordt gedaan door minimaal de helft van de groene openbare ruimte uit natuurlijke en inheemse vegetaties te laten bestaan. Het is de intentie om op de woongebouwen (indien voldoende plaats

naast de installaties) groendaken toe te passen daar waar dit een meerwaarde heeft voor natuur en mens (zicht vanuit de torens). De realisatie van een groene omgeving draagt bij aan een gezonde woon- en leefomgeving.



Figuur 26 Maatregelen ten behoeve van natuurinclusief ontwikkelen (bron: Ontwikkelvisie Kemelstede)

5.18.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspectet gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.19 Duurzaamheid en energie

5.19.1 Toetsingskader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect dat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:

- **Energie-efficiëntie:** het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie.
- **Materialen:** Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen.
- **Gezondheid en comfort:** het creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren.
- **Levensduur en hergebruik:** Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leef-omgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen

BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO₂ uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.

Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaat-adaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli). De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te vol-doen.

MPG Waarden

MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingmethode van de MPG. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duur-zaamheid. Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zor-gen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten.

5.19.2 Onderzoek

De nieuwe woontorens worden volledig gasloos opgeleverd. Dat betekent dat er geen aansluiting meer komt op het traditionele aardgasnetwerk. In plaats daarvan wordt gekozen voor innovatieve energiesystemen die gebruikmaken van hernieuwbare bronnen. Deze keuze is niet alleen een antwoord op de klimaatdoelstellin-gen, maar ook een stap richting energieonafhankelijkheid en lagere woonlasten voor bewoners.

Eén van de toegepaste technieken is het gebruik van lucht/water-warmtepompen. Deze systemen onttrek-ken warmte aan de buitenlucht en zetten die om in bruikbare energie voor verwarming en warm water. Zelfs op koude dagen kunnen deze pompen efficiënt functioneren, waardoor fossiele brandstoffen overbodig wor-den. Daarnaast wordt op sommige plekken gekozen voor warmte- en koudeopslag (WKO) in de bodem, ge-combineerd met warmtepompen. In de zomer wordt overtollige warmte opgeslagen in ondergrondse waterla-gen, die in de winter weer wordt opgepompt om de gebouwen te verwarmen. Dit systeem maakt slim gebruik van natuurlijke temperatuurverschillen en zorgt voor een stabiel en energiezuinig binnenklimaat, het hele jaar door.

Op andere locaties binnen het project wordt aangesloten op het bestaande stadsverwarmingsnetwerk. Deze collectieve warmtevoorziening maakt gebruik van restwarmte uit bijvoorbeeld industrie of afvalverbranding. Door deze warmte opnieuw te benutten, wordt verspilling tegengegaan en wordt de CO₂-uitstoot aanzienlijk verminderd. Soms worden deze systemen zelfs gecombineerd, afhankelijk van de ligging, bodemgesteldheid en energiebehoefte van de woontorens. Zo ontstaat een flexibel en robuust energiesysteem dat optimaal in-speelt op de lokale omstandigheden.

Deze technische keuzes zijn meer dan alleen installaties; ze vormen het fundament van een duurzame leefomgeving. Door gasloos te bouwen en gebruik te maken van hernieuwbare warmtebronnen, wordt de ecologische voetafdruk van de nieuwe wijk drastisch verkleind. Tegelijkertijd profiteren bewoners van comfortabele, energiezuinige woningen met lagere energiekosten.

5.19.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

6.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling Kemelstede te Breda. Met beoogd planvoornemen, dat in hoofdstuk 3 uitvoerig is beschreven, wordt de bestaande kantoorlocatie herontwikkeld tot woongebied met maximaal 350 appartementen en bijbehorende voorzieningen. De Kantoorbestemming vervalt en wordt met dit TAM-Omgevingsplan 'wegbestemd'. Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Breda (hoofdstuk 22o). Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Breda.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit de onderstaande onderdelen:

6.1.2 De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

6.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Breda. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan. Waar nodig worden hierop uitzonderingen gemaakt; deze zijn in de regels benoemd.

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de basisset omgevingsplanregels van de gemeente Breda. Hiermee wordt de rechts-eenheid binnen het (tijdelijke) omgevingsplan bevorderd.

6.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn enkele werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

6.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Groen

Een groot deel van het plangebied krijgt de functie 'Groen'. Deze gronden zijn aangewezen voor groen en daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn onder meer water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, calamiteitenroutes en ontsluitingen voor incidenteel verkeer ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen toegestaan. Door middel van een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' is aangegeven waar parkeren met bijbehorende verhardingen en ontsluitingen is toegestaan.

Binnen deze functie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

De functie 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de beoogde gebouwde parkeergarage. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeren, groen, nutsvoorzieningen, e.d. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd tot maximaal de aangegeven bouwhoogte. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast is middels een artikel de mogelijkheid geboden om af te wijken van de functieomschrijving en tot 50 m² aan dienstverlening toe te staan.

Wonen – Gestapeld

Het plan beoogt de realisatie van in totaal 5 woongebouwen met in totaal maximaal 350 woningen. Ter plaatse van de beoogde woongebouwen is de functie 'Wonen – Gestapeld' van toepassing. Toegestaan zijn de volgende gebruiksvormen:

- a. wonen;
- b. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tevens voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of horeca 1, uitsluitend op de begane grond en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 400 m²;
met daaraan ondergeschikt
- d. groen;
- e. tuinen, daktuinen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeren;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de bouwvlakken, die binnen deze functie op de verbeelding zijn opgenomen. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, tot een gezamenlijk maximum van 350 woningen. In de regels zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van het percentage betaalbare woningen, sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen.

Waarde – Archeologie

In het plangebied is tevens de functie 'Waarde – Archeologie' opgenomen, omdat het plangebied nog niet archeologisch is vrijgegeven (zie par. 5.15). De bijbehorende regels waarborgen dat nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en eventuele archeologische waarden worden beschermd in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten en/of werken en werkzaamheden.

Algemene regels

In de algemene regels is een aantal regels opgenomen, dat geldt binnen het gehele plangebied van dit TAM-omgevingsplan. Dit betreft onder meer algemene bouwregels met betrekking tot bouwen van gebouwen beneden peil alsmede ondergeschikte bouwdelen, een algemene strijdig gebruiksregel, een parkeerregeling, borging van voldoende waterberging en nadere regels ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – LPG'.

Overgangsregels

Tot slot is in het plan een overgangsregeling opgenomen ten aanzien van bouwwerken en functies.

7 Financiële en maatschappelijke verantwoording

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling betreft een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van vergunningvoorschriften is dus niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke verantwoording

7.2.1 Advies en instemming

De wijziging van het omgevingsplan zal door de gemeente aan de vaste overlegpartners worden voorgelegd. Eventuele reacties worden beantwoord en waar nodig in het plan verwerkt.

7.2.2 Participatie

Voortraject en ontwikkelvisie

Het initiatief kent een lange aanloop. Al in 2019 is het initiatiefplan uitgewerkt tot een ontwikkelvisie die in 2021 gepresenteerd is aan de buurt tijdens een participatieavond. Vanwege de aard van de reacties op de eerste planvoornemens is besloten de participatie en planontwikkeling stil te leggen in afwachting van de vaststelling van de omgevingsvisie. Later is, in relatie tot die vaststelling, besloten de omgevingsvisie inclusief hoogbouwvisie vast te stellen met als kanttekening dat voor de ontwikkellocatie Kemelstede de participatie opnieuw doorlopen diende te worden.

In navolging op de uitspraak van de gemeenteraad is de participatie hervat en hebben diverse gesprekken met het Kernteam plaats gevonden. Het Kernteam bestaat uit een aantal betrokken en bezorgde omwonenden. Om elkaar beter te begrijpen en hopelijk nader tot elkaar te komen is door de gemeente een onafhankelijk gespreksleider aangesteld. Deze heeft de participatiebijeenkomsten begeleid en in januari 2023 is een conclusie gepresenteerd aan de gemeenteraad. Gedurende deze bijeenkomsten zijn de belangen en uitgangspunten opgesomd. Ondanks dat geen overeenstemming is bereikt in de uitgangspunten zijn de belangen uitgebreid besproken. Voor het vervolg van de planvorming en participatie heeft het college een bespreeknotitie aan de gemeenteraad opgesteld. Deze notitie is besproken in de gemeenteraad en dient als leidraad voor de ontwikkelvisie. Op basis hiervan is de participatie voorgezet met een bredere groep belanghebbenden. De resultaten van deze participatie zijn vastgelegd in het participatieverslag en zijn gebruikt bij het opstellen van de ontwikkelvisie. Voor de volledige verslaglegging wordt verwezen naar de ontwikkelvisie.

Uitwerkingsfase

De participatie heeft bij de ontwikkelvisie echter niet het eindstation bereikt. Ook tijdens de planologische procedure en verdere uitwerking van het plan krijgen belanghebbenden de kans om te participeren om zo samen tot een plan te komen. BVR heeft daarom een participatieplan opgesteld voor de uitwerkingsfase welke is opgenomen als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering.

Eerste bijeenkomst adviesgroep Kemelstede d.d. 12 maart 2025

De adviesgroep voor het woningbouwproject Kemelstede is op woensdag 12 maart voor het eerst samgekomen. In deze eerste bijeenkomst hebben belanghebbenden, die zich vooraf hebben aangemeld, samen ideeën verzameld voor de invulling van de openbare parkachtige ruimte en de invulling van 400m² wijkondersteunende ruimte in de plint onderaan een van de gebouwen in het ontwerpplan.

De verzamelde ideeën zijn in de vervolgbijeenkomst op 9 april verder uitgewerkt in een advies. Ten aanzien van enkele bijzondere planaspecten, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de toegestane functies van de ruimte voor maatschappelijke voorzieningen is een aanvullende adviesgroep samengesteld. Deze adviesgroep heeft geleid tot reacties en aanbevelingen op het plan. Dit komt uitgebreid aan bod in het participatieverslag dat als bijlage op deze ruimtelijke motivering is opgenomen.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 september 2025 tot en met 10 november 2025. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen indienen. Na afloop van de inzage termijn zijn de ingediende zienswijzen beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in zowel de toelichting, regels als plankaart. Zo is in de regels bijvoorbeeld een nieuwe regeling opgenomen ten aanzien van geluid, geluidluwe gevels en niet geluidluwe gevels met bouwkundige maatregelen, is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de bodemkwaliteit en nader onderzoek, is een extra gebiedsaanduiding vastgelegd voor het explosieaandachtsgebied van het tankstation en het instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen verhoogd naar 30 jaar. In de toelichting zijn slechts enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd die geen gevolg hadden voor het project.

Na verwerking van deze wijzigingen wordt het omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 5 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving' kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

De wijziging van het omgevingsplan(deel) sluit aan bij de systematiek en doelstellingen van de Omgevingswet. Er is sprake van een integrale benadering waarbij beleidsinstrumenten en beoordelingskaders op een samenhangende en doeltreffende wijze zijn toegepast. De motivering onderbouwt dat de planwijziging in overeenstemming is met artikel 4.2 van de Omgevingswet, waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locaties centraal staat.

8.1.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan(deel) ruimtelijk en beleidsmatig verantwoord is en daarmee juridisch-planologisch kan worden doorgevoerd.

