

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22w Dorstseweg 37

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	03-06-2026
Plan identificatie:	NL.IMRO.0758.TAM2025223014-VG01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22w Dorstseweg 37

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 242320

Datum: 3 juni 2026

Status: vastgesteld

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

Motivering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan en TAM-omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Voorgenomen ontwikkeling	8
2.1	Toekomstige situatie	9
2.2	Landschappelijke inpassing	12
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	15
3.1	Ontstaansgeschiedenis	15
3.2	Functionele structuur	16
3.3	Ruimtelijke structuur	16
3.4	Bestaande situatie	18
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	26
4.4	Beleid water(schap)	28
4.5	Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 5	Fysieke leefomgeving	35
5.1	Erfgoed	35
5.2	Beschermen van de gezondheid	37
5.3	Bodem	41
5.4	Water(systemen)	42
5.5	Ecologie	45
5.6	Geluid	47
5.7	Kwaliteit van de buitenlucht	48
5.8	Geur	50
5.9	Omgevingsveiligheid	52
5.10	Milieubelastende activiteiten	54
5.11	Niet-gesprongen explosieven	56
5.12	Kabels en leidingen	57
5.13	Mobiliteit	58
5.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	59
5.15	Trillingen	61
5.16	Toetsing besluit milieueffectrapportage	61
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 7	Belangenafweging en conclusie	66
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	66
7.2	Conclusie	66

Afzonderlijke bijlagen:

1. Ecologische quickscan, Brabant Eco, 2025-BE-1505, 11 augustus 2025 // 20 oktober 2025
2. Stikstofdepositieberekening, Schoenmakers, 242320, 21 oktober 2025
3. Participatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende omgevingsplan betreft een herontwikkeling op het perceel aan de Dorstseweg 37 te Bavel, gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Breda. De initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfswoning en een gedeelte van het bijbehorende agrarische bouwvlak te herbestemmen naar een woonbestemming. Deze functiewijziging sluit aan bij de huidige feitelijke situatie, waarbij het agrarisch gebruik is beëindigd en de wens bestaat om het erf een passende, toekomstbestendige invulling te geven met zorg voor cultuurhistorische waarde en landschap.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gehucht Tervoot, een kleinschalig ensemble van historische boerderijen en erven ten noordoosten van Bavel. De erven in dit gebied zijn herkenbaar in het landschap door hun situering aan oude lintstructuren, omgeven door kenmerkende groenstructuren zoals houtwallen, boomgroepen en bomensingels. Ook op het erf van Dorstseweg 37 zijn dergelijke elementen aanwezig. De oorspronkelijke boerderij, het functioneel ingerichte erf, de bijbehorende schuren en de omliggende groenstructuren dragen bij aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied.

Het initiatief voorziet in het behoud van het historische karakter van het erf, met specifieke aandacht voor het woonhuis, bijbehorende waardevolle cultuurhistorische bebouwing en de daarbijhorende erfstructuur, de open zichtlijnen en de karakteristieke groenstructuren. De herontwikkeling voorziet naast een woonfunctie ook in het revitaliseren van natuur. De gronden waarop de bestaande groenstructuren zich bevinden worden positief bestemd als 'Natuur', mede in het kader van de toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling. Daarmee wordt een concrete bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van het landschap in dit deel van het buitengebied van Bavel.

Binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk de gewenste activiteiten uit te voeren. Derhalve zullen de bestemmingen moeten worden veranderd. Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn daar geen mogelijkheden toe.

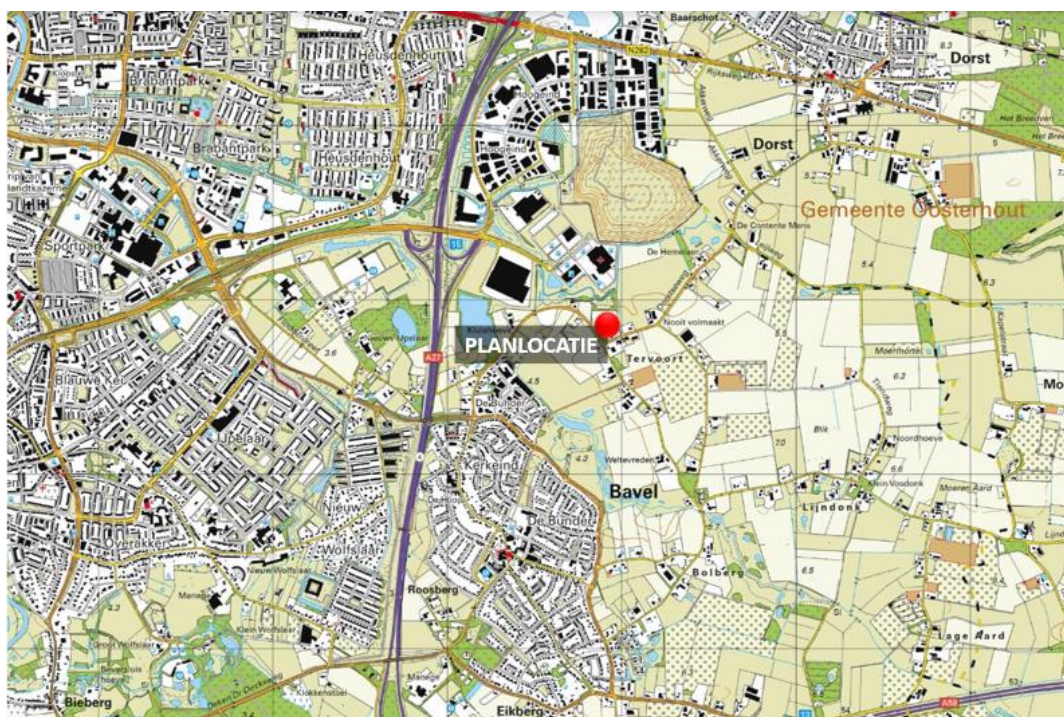
Initiatiefnemer heeft middels een initiatiefplan de gemeente Breda verzocht tot medewerking voor de ontwikkeling van een woonkavel. Voor het verder concretiseren van de gewenste ontwikkeling en voor het maken van afspraken hebben er meerdere afspraken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, adviesbureau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

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Dorstseweg 37, in het buitengebied van de gemeente Breda, ten noordoosten van de kern van het dorp Bavel. De Dorstseweg is een lokale verbindingsweg welke vanuit het noorden van Bavel door het buitengebied richting het dorp Dorst gaat. De percelen op de planlocatie zijn kadastraal bekend onder GNK, sectie M, perceelnummer 15 en 16.



Figuur 1: Luchtfoto met aanduiding planlocatie



Figuur 2: Uitsnede topografische kaart met aanduiding planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan en TAM-omgevingsplan

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



Figuur 3: Uitsnede planverbeelding, bestemmingsplan Buitengebied Oost

De planlocatie is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en is voor een gedeelte gelegen binnen een bouwvlak. Op het bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' gelegen. Daarnaast heeft de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

De wijziging van het omgevingsplan in de vorm van onderhavig TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22W Dorstseweg 37', is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een motivering. Het voorliggend plan vormt het planologisch kader voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Dorstseweg 37.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de toekomstige situatie van de planlocatie.

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

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

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

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische -en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de belangenafweging gemaakt of het omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

Op de planlocatie aan de Dorstseweg 37 te Bavel zijn de initiatiefnemers voornemens om de agrarische bedrijfswoning en het bijbehorende agrarisch bouwvlak te herbestemmen naar een woonbestemming, gecombineerd met de vastlegging van bestaande natuur. Hiermee wordt aangesloten bij het feitelijke gebruik en wordt een kwaliteitsimpuls aan het erf en de directe omgeving beoogd.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gehucht Tervoort, een kleinschalig historisch ensemble gelegen ten noordoosten van Bavel. Deze gehuchten zijn herkenbaar in het landschap door hun ligging aan historische linten, de aanwezigheid van karakteristieke erven en de omzomende groenstructuren. Het erf aan de Dorstseweg 37 is hiervan een goed voorbeeld en maakt als zodanig deel uit van het ruimtelijk en cultuurhistorisch weefsel van het Bredase buitengebied.

De locatie bestaat uit een waardevol cultuurhistorisch ensemble dat onder meer bestaat uit de oorspronkelijke boerderij, het bijbehorende erf, een achtergelegen schuur, waardevolle silo en diverse karakteristieke groenstructuren, waaronder een beeldbepalende bomensingel langs de Dorstseweg. Deze elementen dragen gezamenlijk bij aan de landschappelijke kwaliteit en historische herkenbaarheid van de omgeving. Het boerenerv is functioneel ingericht en verbindt de aanwezige bouwdelen op logische wijze. Daarbij blijft het open zicht vanaf de Dorstseweg op de grote staldeuren gehandhaafd, hetgeen een beeldbepalend element vormt in de beleving van het erf vanaf de weg en de omliggende erven.

Bij de planvorming is nadrukkelijk ingezet op behoud van cultuurhistorische waarde en landschappelijke structuur. Zo blijven de oorspronkelijke boerderij, de achtergelegen schuur en de erfstructuur behouden. Ook de kenmerkende tuin, en aanwezige groenelementen blijven in stand. De bomensingel langs de Dorstseweg wordt niet alleen behouden, maar ook versterkt: ondergeschikte en niet-inheemse beplanting tussen de bomen wordt verwijderd om de kwaliteit van de groenstructuur te verhogen. Deze bestaande bossingels worden binnen het plan positief bestemd als 'natuur' in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Hiermee wordt niet alleen ruim voldaan aan de rekenregel voor landschappelijke inpassing, maar wordt ook sprake van een duidelijke kwaliteitswinst: door het vastleggen en versterken van waardevol, beeldbepalend groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en de sanering van een ruim bouwvlak voor veehouderij.

De enige bebouwing die wordt verwijderd betreft een oudere veestal die haaks op de schuur staat en georiënteerd is richting het noordoosten. Deze heeft geen cultuurhistorische waarde en wordt gesloopt ten behoeve van een betere ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het geheel. De oude veestal bestaat grotendeels uit houten elementen en is opgetrokken in een bouwstijl die niet past binnen het ensemble van de overige bebouwing op het erf. Het gebouw is sinds enkele jaren duidelijk in verval geraakt en vertoont aanzienlijke onderhoudsachterstanden. Vanuit architectonisch en cultuurhistorisch oogpunt vertegenwoordigt het geen bijzondere waarde: het betreft een standaard agrarische opstal zonder kenmerkende detaillering of zeldzame bouwwijze.

Daarnaast draagt de veestal niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Integendeel: het afwijkende materiaalgebruik en de staat van verval zorgen voor een rommelig beeld, dat afbreuk doet aan de samenhang en leesbaarheid van het erfensemble. De veestal heeft evenmin een functionele betekenis meer voor de huidige bedrijfsvoering.

Tenslotte helpt de aanwezigheid van deze bebouwing te voldoen aan de oppervlakte die gesloopt moet worden in het kader van de wijziging naar een woonbestemming. Het slopen van de veestal levert daarmee een bijdrage aan zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke kwaliteitsverbetering, conform de uitgangspunten van het gemeentelijk en provinciaal beleid.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de versterking van het historisch waardevolle landschap, en zorgt voor een duurzame en toekomstbestendige invulling van een voormalig agrarisch erf, passend binnen de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Breda.

2.1 Toekomstige situatie

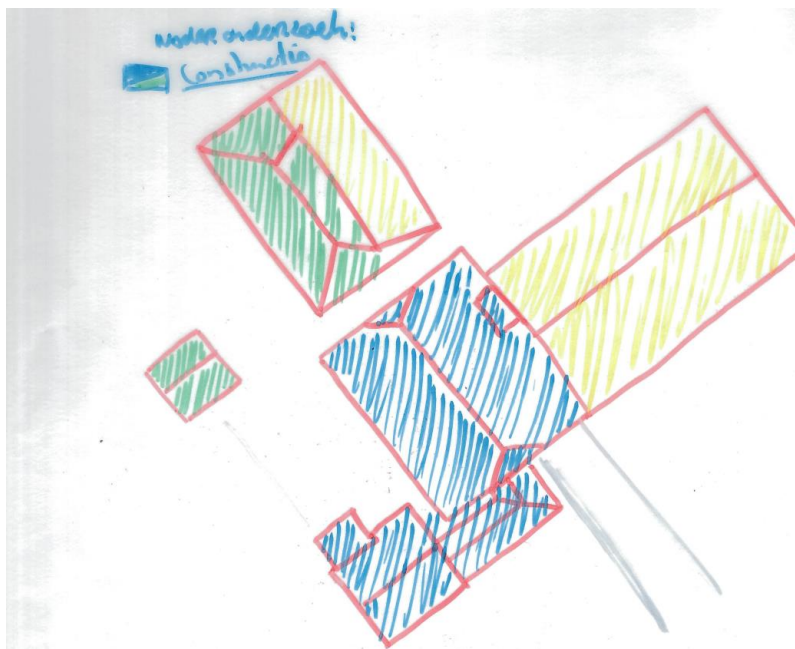
In de beoogde situatie wordt een woonbestemmingsvlak gerealiseerd met een oppervlakte van circa 2.600 m². Kijkend naar de omgeving van de Dorstseweg sluit dit goed aan bij omliggende woonbestemmingen welke zijn voorzien van een dusdanige grootte. Daarnaast wordt er een bouwvlak opgericht rondom de bestaande woning.

Conform de uitgangspunten van de Landschapsinvesteringsregeling betekent dat op basis van de oppervlakte van de woonbestemming een compensatie van ten minste 480 m² aan landschappelijke inpassing vereist is. Binnen het plangebied is in totaal circa 1.120 m² aan waardevolle groenstructuren aanwezig, welke in het plan positief worden bestemd als 'Natuur'. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde compensatie-eis en wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering van het gebied.

Het woonbestemmingsvlak krijgt een breedte van circa 46 meter en een lengte van circa 50 meter. Binnen dit bestemmingsvlak wordt het bestaande bouwvlak rondom de bestaande woning gelegd conform woonbestemmingen van derden in de omgeving. Buiten het bouwvlak is de oprichting van een woning en bijgebouwen niet toegestaan. De gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 280 m².

De cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen op de locatie betreffen de achter gelegen schuur van ca. 250m², het bijgebouw welke nu in gebruik wordt genomen als garage van ca. 30 m², en een oude voersilo aan de achterkant van de te slopen schuur. In het verleden heeft er door de gemeente Breda een observatie plaatsgevonden op de planlocatie ten behoeve van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarbij is een waardebeoordeling gemaakt. In figuur hieronder is de schets met de waardebeoordeling inzichtelijk gemaakt.

Blauw betreft het hoogst gewaardeerde gedeelte. Groen betreft een positief gewaardeerd gedeelte en geel betekent indifferent gewaardeerd. De constructie van de bouwwerken is hoog tot positief gewaardeerd. Het uitgangspunt vanuit cultuurhistorische waarde is om in ieder geval blauw en groen te behouden. Deze zijn dan ook het belangrijkste op basis van de cultuurhistorische waarde.



Figuur 4: Waardering cultuurhistorische bebouwing

Zoals reeds omschreven wordt de schuur die haaks op de aangebouwde schuur staat gesloopt. Ook is de aanbouw van de achterste gelegen schuur gewaardeerd als indifferent. Initiatiefnemers willen ondanks de 'gele' aanduiding uitgaan van volledige behoud van de achtergelegen schuur. Wat betreft de cultuurhistorische waarde van het erf valt een totaliteit aan bijgebouwen te motiveren. Het verwijderen van de aanbouw is om diverse redenen niet wenselijk.

De aanbouw is een gebouw wat volledig geïntegreerd is met het bestaande gebouw. De constructie van de oorspronkelijke hoofdschuur loopt door met houten verbindingen in de aanbouw. Tevens is er aan de zijde van het hoofdgebouw geen gevel aanwezig, waardoor je bij het weghalen van de aanbouw aan die zijde een grote opening krijgt wat moet worden opgevuld, wat altijd een vreemd gezicht zal worden en niet bijdraagt aan het cultuurhistorisch karakter van het pand. Daarnaast hebben initiatiefnemers in het voorjaar van 2025 de asbesthoudende dakplaten van deze aanbouw verwijderd en hier nieuwe dakbedekking terug opgelegd. Dit is dus een investering geweest om de aanbouw te herstellen. Anderzijds; op het moment dat deze aanbouw gesloopt wordt moeten er, naast de sloopkosten, vervolgens nog veel meer kosten gemaakt worden om het resterende gebouw te kunnen handhaven (de constructie wordt immers veel minder sterk), c.q. in de oorspronkelijke staat te kunnen herstellen. Uit de foto's blijkt dat de aanbouw volledig geïntegreerd is met het hoofdgebouw.



Figuur 5: Foto's aanbouw schuur

De oude voersilo op de locatie blijft behouden en is ook onderdeel van het cultuurhistorische ensemble. In onderstaande foto's is de silo inzichtelijk gemaakt. Het betreft een betonnen bouwwerk welke omgroeid is door kruipbeplanting en de takken van de achtergelegen boom.



Figuur 6: Foto's oude voersilo

De cultuurhistorische bijgebouwen zijn reeds geborgd middels de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Voor de overige bestemmingen en aanduidingen wordt aangesloten bij de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van de gemeente Breda, zoals dat is opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan. Deze bouw- en gebruiksregels zijn overeenkomstig overgenomen in de voorliggende TAM-IMRO regeling. In de onderstaande situatietekening wordt de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Beoogde situatietekening

In de beoogde situatie krijgt het woonbestemmingsvlak een oppervlakte van circa 2.600 m². Binnen dit vlak valt het volledige cultuurhistorisch waardevolle ensemble van Dorstseweg 37. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak wordt het huidige agrarisch bouwwak aanzienlijk verkleind, aansluitend bij het deel van de bebouwing dat de woonfunctie vervult. Dit sluit aan bij de wijze waarop in de omgeving woonbestemmingen planologisch zijn vormgegeven, zoals aan de Dorstseweg 44. Het bouwwak wordt voorzien in een oppervlakte van ca. 465 m².

Concreet betreft dit het bestaande woonhuis met de aangebouwde schuur. De schuur maakt in bouwkundig en functioneel opzicht integraal onderdeel uit van de woning en kan daarmee conform de begripsbepalingen en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan worden aangemerkt als geïntegreerde bedrijfsruimte. Door het bouwwak over het gehele ensemble te leggen, wordt recht gedaan aan de hoogwaardige architectonische eenheid die de bebouwing vormt.

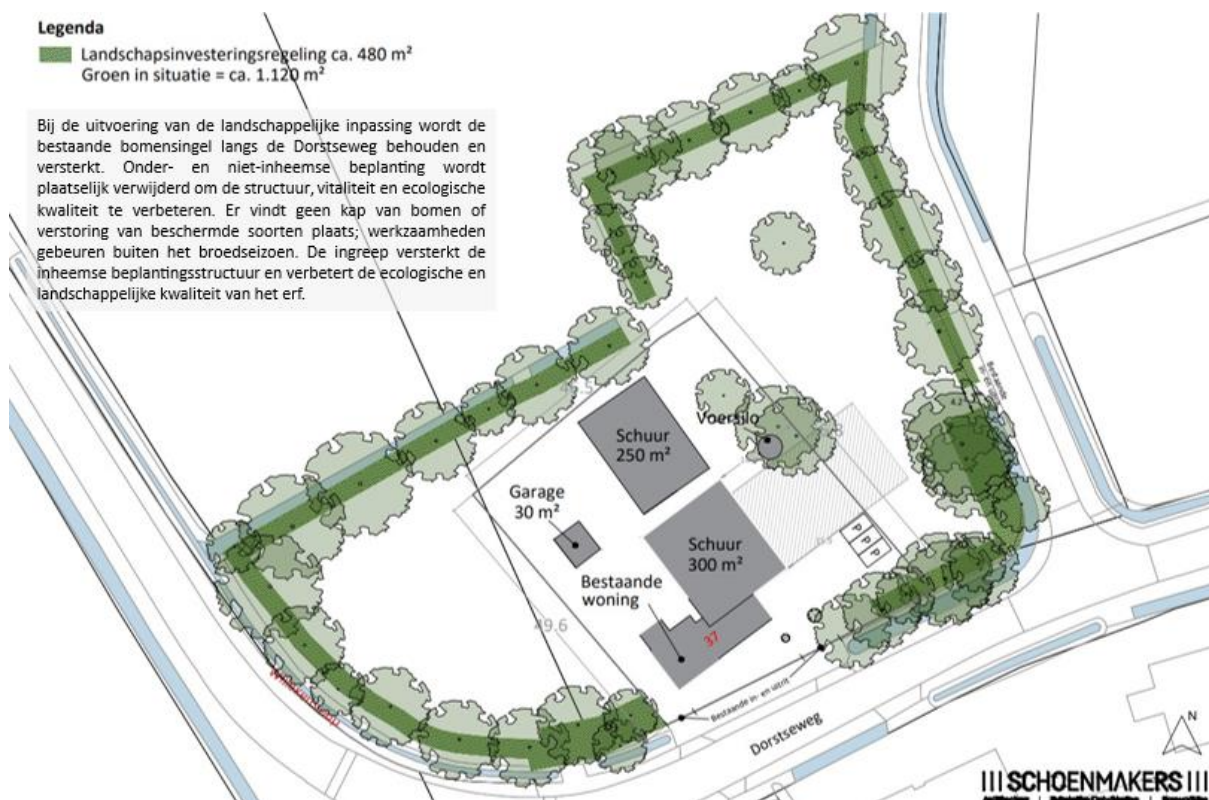
Deze systematiek is in dezelfde straat reeds toegepast, onder meer bij de woonbestemming aan de overzijde (Dorstseweg 44). Ook daar omvat het bouwwak het hoofdgebouw (woning, tussenlid en voormalige stal), terwijl de overige bijgebouwen binnen het woonbestemmingsvlak zijn gepositioneerd. De stedenbouwkundige opzet en de oriëntatie op de grote staldeuren als entree onderstrepen het architectonisch ensemble. Het bestemmingsplan Buitengebied Oost biedt hiervoor ook expliciet de basis. Hierin is bepaald dat een "boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte" wordt beschouwd als een authentieke agrarische bedrijfswoning waarbij de voormalige bedrijfsruimte (veelal de veestal) zodanig is geïntegreerd in de bouwmasa dat woning en bedrijfsruimte als één architectonische eenheid dienen te worden gezien. Binnen de woonbestemming mag deze bouwmasa volledig als woning worden benut, mits de oorspronkelijke karakteristiek behouden of hersteld wordt. Dat is exact wat met dit initiatief wordt nagestreefd.

Rondom de woonbestemming wordt op de agrarische gronden een spuitvrije zone opgericht. Deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Hierbij wordt de afstand van 50 meter gehanteerd. Op het woonbestemmingvlak wordt een aanduiding opgelegd voor 'Siertuin'. Binnen de specifieke aanduiding 'Siertuin' is het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan, evenals het gebruik van dit gebied ten behoeve van een gevoelige functie waaronder een tuin met een verblijfsfunctie. Binnen de gronden met deze aanduiding is het enkel toegestaan om regulier onderhoud aan de tuin te verrichten en vanaf andere gronden van het groen van de tuin te genieten. Het is niet toegestaan om binnen deze gronden structureel te verblijven. Op die manier wordt er rekening gehouden met de spuitmogelijkheden van de oostelijk gelegen agrarische gronden. In paragraaf 5.2.2 wordt dit nader toegelicht.

De omliggende agrarische gronden blijven, net als in de huidige situatie, in gebruik als extensief agrarisch cultuurlandschap. Het overwegend open karakter en de lage gebruiksintensiteit worden daarmee behouden. In de afgelopen jaren zijn de percelen afwisselend benut voor gras- en maïsteelt; dit wisselteelt patroon wordt in de toekomstige situatie voortgezet.

2.2 Landschappelijke inpassing

Op de planlocatie zijn diverse groenstructuren aanwezig, bestaande uit hoge bomen, singelbeplanting, hagen en ondergroei. Met name de robuuste bomenrijen die de locatie omzomen, hebben een aanzienlijke ruimtelijke en landschappelijke waarde. Deze bomensingel vormt een duidelijke begrenzing van het erf en draagt in sterke mate bij aan de herkenbaarheid van het historische ensemble aan de Dorstseweg. Het groen heeft daarmee niet alleen een ecologische waarde, maar ook een cultuurhistorische betekenis in samenhang met de bebouwing.



Figuur 8: Bestaand groen planlocatie

Het toekomstige woonbestemmingsvlak kent een maatvoering van circa 56,8 meter aan de langste zijde en 46,5 meter aan de kortste zijde. Volgens de rekenregel uit de Landschapsinvesteringsregeling betekent dit dat er minimaal ca. 480 m² groen benodigd is om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In de huidige situatie is er echter al circa 1.120 m² groen aanwezig, ruim boven de gestelde norm.

Dit groen bestaat voornamelijk uit de waardevolle bomensingel die rondom de planlocatie aanwezig is. De foto's en de landschappelijke inpassingstekening laten zien dat de singel de locatie vrijwel volledig omsluit en daarmee een groene coulisse vormt naar zowel de Dorstseweg als het achterliggende agrarische landschap.

Het groen versterkt daarmee het besloten karakter van het erf en draagt bij aan de overgang tussen bebouwing en het open veld.

Opschoning en kwaliteitsverbetering

Laag bij de grond bestaat de beplanting deels uit ondergeschikte en vaak niet-inheemse soorten. Deze zullen worden verwijderd of opgeschoond, waardoor de kwaliteit van het groen toeneemt. Het behouden en bestendig vastleggen van de beeldbepalende bomenrijen wordt in het omgevingsplan geborgd door deze aan te wijzen als natuur in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Hiermee wordt gewaarborgd dat het groene ensemble duurzaam behouden blijft en dat het landschappelijk raamwerk van hoge waarde ook in de toekomst is veiliggesteld.



Figuur 9: Foto's groenstructuren rondom planlocatie

De bestaande groenstructuren, en in het bijzonder de bomensingel, worden integraal behouden en bestemd. Door opschoning en borging in het omgevingsplan wordt een duidelijke kwaliteitswinst bereikt: het cultuurhistorisch ensemble wordt versterkt en het waardevolle beeldbepalend groen krijgt een duurzame plek binnen de ruimtelijke inrichting. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de eisen van de Landschapsinvesteringsregeling, maar wordt tevens de landschappelijke kwaliteit van het gebied aantoonbaar verbeterd.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

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

Het plangebied ligt aan de Dorstseweg, ten noordoosten van de kern van Bavel. De Dorstseweg betreft een lokale verbindingsweg tussen het noordoosten van Bavel en het zuiden van Dorst, in het buitengebied van de gemeente Breda.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Bavel stamt uit 1150. De plaats wordt genoemd in een oorkonde uit dat jaar door Engelbert van Bavel. In een document uit 1299 komt de naam ook terug, hierin werden inkomsten van de parochie van Gilze en de Abdij van Thorn geregeld. In 1317 werd Bavel een zelfstandige parochie, die afgesplitst werd van die van Gilze. Bavel was ooit een zelfstandige heerlijkheid, maar werd uiteindelijk deel van de Baronie van Breda. Een dorp met een echte kern is Bavel lang niet geweest. Het bestond veeleer uit een aantal verspreid liggende buurtschappen met een kerk. Er was sprake van ontginningen en reeds in de 16e eeuw werd een deel van de heide met bos beplant. Uiteindelijk werd na 1900 het bos weer in landbouwgrond omgezet. Bavel was toen een straatdorp dat geleidelijk meer woningen ging omvatten.

De Dorstseweg is een oude verbindingsweg tussen Bavel en het dorp Dorst, dat iets oostelijker ligt. Deze weg maakt deel uit van een oude verkeersstructuur die waarschijnlijk al in de middeleeuwen of zelfs eerder werd gebruikt door boeren, handelaars en reizigers.

Langs de Dorstseweg lagen vroeger verschillende boerderijen, verspreid over het agrarisch gebied. Deze weg fungeerde als een belangrijke route tussen verschillende gehuchten en dorpen in de regio. De Dorstseweg is nog steeds herkenbaar als een oude lintbebouwing met karakteristieke boerderijen en woningen.

Tervoort is een klein gehucht aan de Dorstseweg, tussen Bavel en Dorst. De naam Tervoort komt mogelijk van “voor” of “voorde”, wat zou kunnen verwijzen naar een doorwaadbare plek in een beek of een waterloop. Zulke benamingen komen vaker voor in Brabant en Vlaanderen.

Historisch gezien bestond Tervoort uit een paar verspreid liggende boerderijen en huisjes in het buitengebied. Het lag aan een oude agrarische route en maakte deel uit van het landelijke weefsel van Bavel. In oudere kadasterkaarten (bijvoorbeeld uit de 19e eeuw) komt Tervoort ook al voor als aanduiding van een gehucht of buurtschap.

Vandaag de dag is Tervoort nog steeds een klein, landelijk stukje Bavel met enkele historische boerderijen en woonhuizen, wat bijdraagt aan het karakteristieke landschap van deze regio.

Op onderstaande topografische kaart van ca. 1900 is te zien dat er al verschillende boerderijen aanwezig waren ter hoogte van het plangebied. Tervoort bestond al uit een aantal boerderijen in het overwegend agrarisch landschap.

Op de planlocatie aan de Dorstseweg 37 was voorheen een rundveebedrijf gevestigd. Dit agrarische bedrijf is omstreeks 2002 beëindigd. Sindsdien is de agrarische bedrijfsfunctie komen te vervallen en heeft het erf voornamelijk een woonfunctie behouden. De woning wordt thans bewoond als reguliere burgerwoning, waarbij de omliggende tuin in gebruik is als tuin passend bij het woongebruik. De achterliggende gronden worden beheerd als extensief agrarisch landschap, met een overwegend open karakter en een beperkte agrarische gebruiksintensiteit. In de afgelopen jaren heeft zich dit geuit in een afwisselend gebruik van gras- en maïsteelt; dit wisselteeltpatroon wordt in de toekomstige situatie voortgezet.

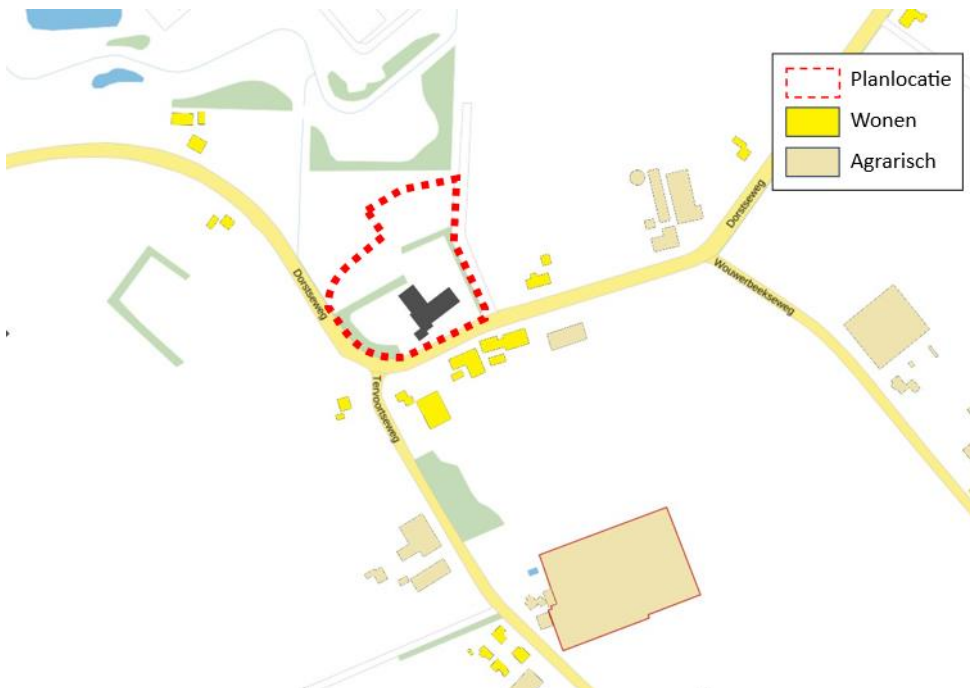
De bestaande schuur aan de achterzijde van het perceel wordt niet langer bedrijfsmatig gebruikt, maar dient voor opslag ten behoeve van het onderhoud van het erf en het omliggende terrein.



Figuur 10: Uitsnede historische kaart rond circa 1900 (Topotijdreis, 1900)

3.2 Functionele structuur

In de omgeving komen diverse functies voor. Aan de Dorstseweg komen voornamelijk burgerwoningen en agrarische (bedrijfs)bestemmingen voor. Ietwat noordelijker gelegen bevindt zich Breepark, wat bestaat uit een evenementenlocatie met diverse functies. Het gebied is dan ook te typeren als gemengde plattelandseconomie, welke als grenszone tussen stedelijk gebied en overwegend agrarisch gebied fungeert.



Figuur 11: Functiekaart omgeving planlocatie

3.3 Ruimtelijke structuur

In en rond Bavel liggen een aantal historische bebouwingslinten. De Kerkstraat en Brigidastraat zijn dorpse bebouwingslinten. De Roosbergseweg, Gilzeweg en Eikbergseweg zijn agrarische bebouwingslinten. De dorpse bebouwingslinten worden gekarakteriseerd door een verscheidenheid in bebouwing, terwijl de agrarische

linten worden getypeerd door een afwisseling van vrijstaande bebouwing en open ruimte, met doorzichten naar het achtergelegen gebied.

Het gehucht Tervoort, gelegen aan de oostzijde van Bavel, kenmerkt zich door een kleinschalige en verspreide lintbebouwing langs de Dorstseweg. Deze weg is een oude verbindingroute tussen Bavel en Dorst en vormde van oudsher de ruggengraat van het gehucht. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen en enkele woonhuizen die in een losse rij aan de weg liggen. Deze lineaire structuur is typerend voor Brabantse gehuchten die zich ontwikkelden in agrarisch gebied, zonder duidelijke kern of dorpsplein.

De percelen in Tervoort zijn overwegend langgerekt en smal, met de woning of boerderij aan de weg en daarachter uitgestrekte weilanden of akkers. Dit duidt op een traditionele verkaveling die nauw samenhangt met de agrarische functie van het gebied. Het omliggende landschap bestaat uit een mozaïek van weilanden, houtwallen en kleine bosjes, wat bijdraagt aan het landelijk karakter van Tervoort.

Er is weinig tot geen verdichting of moderne uitbreiding, waardoor het gehucht nog steeds de sfeer ademt van een historisch agrarisch nederzettingsspatroon. Deze ruimtelijke structuur sluit goed aan bij de rest van het buitengebied van Bavel, waar verspreide bebouwing en open landschap elkaar afwisselen. Tervoort vormt zo een herkenbare en waardevolle schakel in het traditionele Brabantse cultuurlandschap.

In de volgende figuren zijn enkele foto's van de planlocatie aan de Dorstseweg weergegeven.



Figuur 12: Foto's planlocatie Dorstseweg (maart 2022)

3.4 Bestaande situatie



Figuur 13: Bestaande situatie planlocatie.

Aan de Dorstseweg bevindt zich een agrarische bedrijfslocatie die is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Op het erf staat een voormalige bedrijfswoning met een aangebouwde schuur van circa 300 m². Haaks op deze schuur ligt een oude veeststal met een oppervlakte van ongeveer 400 m², met daarachter een voormalige voersilo. Binnen het bouwvlak zijn daarnaast nog een vrijstaande garage van circa 30 m² en een afzonderlijke schuur van circa 250 m² gesitueerd. Het totale agrarische bouwvlak omvat ongeveer 8.885 m². Het totale terrein waar het agrarisch onderdeel van uitmaakt betreft ca. 21.655 m².

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

Bij het opstellen van een TAM-IMRO Omgevingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige plan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie aan de Dorstseweg 37 weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

Het onderhavige initiatief voorziet niet in de toevoeging van een nieuwe woning, maar betreft uitsluitend het wijzigen van de bestemming van een bestaande agrarische bedrijfswoning en het bijbehorende bouwvlak naar een woonbestemming. De fysieke situatie blijft ongewijzigd: het bestaande bouwvlak wordt verkleind en behouden ter plaatse van de toekomstige woonbestemming en er wordt geen extra woning gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag voor wonen. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en is de ontwikkeling niet Ladderplichtig.

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

4.1.3 *Conclusie*

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 **Provinciaal beleid**

4.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018*

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke op 1 januari 2024

in werking is getreden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

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

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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



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

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

Landelijk gebied

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

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

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie omvat de herbestemming van agrarisch naar wonen. Daarbij is initiatiefnemer voornemens om bestaande, waardevolle landschapselementen te revitaliseren en te bestemmen middels natuur voor behoud in de toekomst. In de Omgevingsverordening in paragraaf 5.6.4 zijn er specifieke regels opgenomen voor niet-agrarische activiteiten, waarvan in artikel 5.77 regels zijn opgesteld voor het wonen in landelijk gebied. Hieronder is artikel 5.77 weergegeven.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Ter plaatse van de locatie Dorstseweg 37 bevindt zich een agrarische bedrijfslocatie. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd beëindigd en wordt niet meer voortgezet. De bestaande bebouwing op het perceel bestaat deels uit cultuurhistorisch waardevolle elementen. De opstallen met een lagere cultuurhistorische waarde, waaronder de voormalige veestal, zullen worden gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om hier de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Daarbij komt het agrarische bouwvlak voor een groot deel te vervallen wat kan worden gezien als kwaliteitswinst ten aanzien van de omgeving.

Bij het wijzigen van de bestemming worden geen extra woningen of bijgebouwen opgericht. Daarnaast worden bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen uitgesloten. In de huidige situatie wordt de voormalige bedrijfswoning bewoont door de initiatiefnemer. Van een andere

gebruiksactiviteit dan wonen is geen sprake binnen het beoogde initiatief. Het initiatief wordt passend geacht binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

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

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

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

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een omgevingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in uitbreiding van het ruimtebeslag. Er is sprake van een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak waarbij bestaande cultuurhistorische bebouwing en -elementen worden vastgelegd. De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande erf en betreft uitsluitend een functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij géén nieuwe woning wordt toegevoegd. Daarmee wordt aangesloten op het bestaande bebouwde patroon van het erf en het omliggende gehucht Tervoort.

Zoals eerder gemotiveerd, is er géén sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129g Bkl. Het initiatief omvat géén uitbreiding van het aantal woningen en is derhalve niet Ladderplichtig. Daarmee wordt voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel dat alleen in uitzonderlijke gevallen nieuwe ruimte wordt geclaimd voor stedelijke functies.

De bestaande bebouwing blijft geconcentreerd binnen het bestaande bouwvlak, waarmee wordt voldaan aan de eis dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel worden opgericht en gebundeld. De bestaande structuur van het erf, inclusief de zichtlijnen, het functioneel gebruik en de beeldbepalende groenelementen, blijft behouden. Eventuele bijgebouwen worden eveneens binnen het woonbestemmingsvlak gerealiseerd, waarmee versnippering van bebouwing in het buitengebied wordt voorkomen.

De functiewijziging van een agrarisch erf naar een zorgvuldig ingepast woonerf, gecombineerd met de landschappelijke versterking van bestaande groenstructuren (onder andere door het positief bestemmen van circa 1.120 m² als natuur), draagt aantoonbaar bij aan de behoud en versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarnaast wordt een verouderde agrarische bestemming gesaneerd.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herbestemming van een bestaand erf en voorziet niet in grootschalige bodemingrepen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd en het bestaande bouwvlak wordt aanzienlijke verkleind. Daarmee blijven de natuurlijke en fysische kenmerken van de ondergrond intact. Ook zijn er geen negatieve effecten op het watersysteem. De bestaande afwatering blijft gehandhaafd en door behoud en versterking van bestaande groenstructuren (o.a. bomensingels) wordt bijgedragen aan het vasthouden van water en het verbeteren van infiltratiecapaciteit. In paragraaf 5.1 wordt het aspect archeologie nader toegelicht.

Het perceel is gelegen aan de Dorstseweg, een bestaande ontsluitingsweg in het landelijke gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, aangezien geen nieuwe woning wordt toegevoegd. De bestaande infrastructuur is daarmee voldoende en wordt niet extra belast.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en heeft geen raakvlakken met waterwegen of hoofdtransportleidingen. Ook zijn er geen knelpunten of conflicten met energie- of waterinfrastructuur. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het initiatief is sprake van een beperkte ruimtelijke impact op de netwerklaag, waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Het initiatief richt zich expliciet op het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De bestaande boerderij, erfstructuur, waardevolle silo en bijbehorende schuren blijven behouden en blijven herkenbaar in het landschap. Het erf maakt onderdeel uit van het gehucht Tervoort, een historisch herkenbare structuur in het buitengebied van Bavel. De beeldbepalende elementen, zoals de open zichtlijn naar de boerderij, de grote staldeuren en de erfafscheiding met bomensingels, blijven gehandhaafd of worden versterkt.

Er worden geen nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd en het plan leidt niet tot negatieve effecten op luchtkwaliteit, externe veiligheid of gezondheid. De functiewijziging van agrarisch naar wonen draagt juist bij aan vermindering van milieudruk (bijvoorbeeld door beëindiging van agrarisch gebruik en sloop van een veestal) en verhoogt de kwaliteit van de leefomgeving.

Bovendien wordt door het revitaliseren van bestaande groenelementen van circa 1.120 m², bijgedragen aan biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit. Dit komt ten goede aan de ecologische en visuele waarde van het gebied.

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

Artikel 5.10 meerwaarderecreatie

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

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

Het initiatief betreft in eerste instantie een functiewijziging van een voormalig agrarisch erf naar een woonbestemming, zonder toevoeging van nieuwe woningen. Tegelijkertijd wordt deze ontwikkeling benut als kans om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het erf en de omgeving structureel te verbeteren. Zo blijven cultuurhistorische elementen, zoals de bestaande boerderij en bijbehorende schuur, behouden en wordt het erf als karakteristiek geheel in stand gehouden. De aanwezige bomensingel en andere groenstructuren worden niet alleen behouden, maar ook landschappelijk versterkt. In totaal wordt circa 1.120 m² groen binnen het plangebied positief bestemd als 'natuur' in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de minimale compensatie-eis, maar wordt ook nadrukkelijk ingezet op kwaliteitswinst.

Naast het combineren van wonen en natuurontwikkeling, draagt het initiatief ook bij aan bredere opgaven en belangen. Door de beëindiging van de agrarische functie en de sloop van een niet-cultuurhistorisch waardevolle veestal, wordt planologisch ruimtebeslag voor agrarisch gebruik gesaneerd. Dit vindt plaats in een zone welke op het vigerende bestemmingsplan is aangeduid als 'beperkingen' voor veehouderijen. Dit draagt bij aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Ook het verwijderen van het grote agrarische bouwvlak kan worden bestempeld als kwaliteitswinst van de omgeving. Bovendien ondersteunt de aanleg en instandhouding van natuurelementen de biodiversiteit en draagt het bij aan klimaatadaptatie, wateropvang en de versterking van ecologische structuren. Het behoud van het erf in zijn herkenbare historische vorm versterkt op zijn beurt de identiteit van het gehucht Tervoort en draagt bij aan de landschappelijke beleving en cultuurhistorische continuïteit van het gebied.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is vastgelegd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende (agrarische) leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontbreekt. Wel is duidelijk dat ze op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdiende het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken werden gemaakt. Deze regeling is de resultante van het regionale overleg hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dorstseweg valt onder categorie 2 van het afsprakenkader *Kwaliteitsverbetering van het landschap*.

Het behouden en herstellen van cultuurhistorische bebouwing wordt in het beleid nadrukkelijk beschouwd als een zelfstandige vorm van kwaliteitsverbetering. Door het behoud van dit ensemble blijft de historische gelaagdheid van het landschap herkenbaar, wordt de identiteit van het buitengebied versterkt en draagt het plan bij aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit.

Het is bovendien van belang dat dit kwaliteitsaspect ook voor de toekomst wordt geborgd. Het opnemen van deze voorwaarden in het omgevingsplan waarborgt dat de cultuurhistorische waarden duurzaam behouden blijven en dat de ontwikkeling blijvend bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Binnen categorie 2 vallen ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. De omvang van de landschappelijke inpassing wordt bepaald aan de hand van de volgende formule: *2 keer de langste zijde van het nieuwe bouwvlak en 1 keer de kortste zijde maal 3 meter of 4 meter als de ontwikkeling is gelegen binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden – landschapswaarden of Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden.*

Het toekomstige woonbestemmingsvlak heeft aan de langste zijde een lengte van ca. 56,8 meter. De kortste zijde bedraagt ca. 46,5 meter. De formule betreft: $(56,8 \times 2) + (46,5 \times 1) \times 3 = \text{ca. } 480 \text{ m}^2$.

In de huidige situatie is er op de locatie 1.120 m² groen aanwezig. Dit betreft de waardevolle bomensingel die de planlocatie omzoomd. Het groen rondom de planlocatie is onderdeel van het cultuurhistorisch ensemble en wordt dus ook als van hoge waarde gezien. Het groen versterkt de cultuurhistorische waarde van het erf. Laag bij de grond, tussen de bomen bestaat het groen uit ondergeschikte, vaak niet inheemse planten en struiken. Deze worden verwijderd en opgeschoond. Het bestaande groen wordt met onderhavig initiatief positief bestemd met natuur in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Zoals in de berekening hierboven blijft dat er meer dan voldoende vierkante meter hiervoor aanwezig zijn. Er is sprake van kwaliteitswinst door het vastleggen van het waardevolle beeldbepalend groen. In paragraaf 2.2 wordt dit nader inzichtelijk gemaakt. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is niet in strijd met de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

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

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

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

4.3.2 Brabantse Agenda Wonen

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

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

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

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 t/m 2035 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.900 woningen tot 2035. De groei van de woningvoorraad is de afgelopen jaren echter achter blijven lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. De regio West-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen de regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaalt. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

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

Figuur 15: Woningbouwopgaven en plancapaciteiten gemeenten 2016 t/m 2025

Voor de gemeente Breda wordt de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen bepaald op 8.275 woningen t/m 2025. Ten tijde van het opstellen van de Regionale Agenda Wonen, waren 5.803 woningen opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Breda. Dit betekent dat 70% van het vereiste aantal woningen is opgenomen binnen een bestemmingsplan.

De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning, gelegen binnen een bestaand erf in het buitengebied. Door het planologisch wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen', wordt de bestaande woning in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en het geldend beleid. Daarmee wordt deze woning planologisch geborgd en juridisch bestendig gemaakt als reguliere woning, wat bijdraagt aan de beschikbaarheid van het woningaanbod in het landelijk gebied. Er kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de regionale woningopgave.

4.3.3 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan het regionaal beleid.

4.4 Beleid water(schap)

4.4.1 Waterschapsverordening

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

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Het Nationaal Waterplan (NWP)

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

Weging van het waterbelang

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

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

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

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

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

4.4.2 Conclusie

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

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Breda 2040

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

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

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

en in woonmilieus waar grote vraag naar is. Als centrumstad in de regio wordt het (centrum)stedelijk woonmilieu uitgebreid en versterkt. Hiermee wordt voorzien in de groeiende behoefte aan deze woonmilieus.

Beoordeling

Het initiatief aan de Dorstseweg 37 te Bavel sluit aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Breda 2040, waarin het behoud en versterken van het landschap, cultuurhistorie en de identiteit van het buitengebied centraal staan. Door de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij en het erf in stand te houden en te voorzien van een passende woonbestemming, wordt het agrarisch erfgoed behouden voor de toekomst.

Daarnaast wordt met dit initiatief het aanwezige waardevolle groen behouden, versterkt en planologisch vastgelegd als natuur. Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan het behoud van landschappelijke kwaliteit, maar ook aan de doelstelling van Breda om het buitengebied groen, herkenbaar en vitaal te houden.

4.5.2 Woonvisie Breda 2024 - 2040

De gemeente Breda streeft met de Woonvisie Thuis in Breda 2024-2040 nadrukkelijk naar een toekomstbestendige woningvoorraad, waarin bestaande woningen beter benut worden en waar wonen gezond, duurzaam en toekomstgericht is.

Dit initiatief sluit hier op aan door de transformatie van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming, zonder dat het aantal woningen wordt uitgebreid. Daarmee wordt ingezet op het (her)gebruik van bestaand vastgoed, in lijn met het beleidsprincipe “ja, mits” dat Breda hanteert bij mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Door het karakteristieke bouwvolume te behouden én de kwaliteit ervan te behouden, wordt onnodige nieuwbouw en verstoring van het landschap vermeden. Daarmee wordt ruimte gespaard in het buitengebied en wordt zorgvuldig omgegaan met ruimte en cultuurhistorie.

Daarnaast kent de Woonvisie de ambitie van gezond & duurzaam wonen: woningen moeten bijdragen aan een leefomgeving die toekomstbestendig is ten aanzien van klimaatadaptatie, energie-efficiëntie en gezondheid. In de planologische omzetting kan reeds bij (her)gebruik van de bestaande bebouwing aandacht worden besteed aan deze opgaven, bijvoorbeeld door duurzame isolatie, klimaatbestendige voorzieningen, energieneutrale inrichting en vergroening van de buitenruimte.

In de onderhavige situatie wordt dus:

- Geen nieuw woningvolume toegevoegd, maar herbestemming van bestaand vastgoed beoogd;
- Karakteristiek vastgoed gespaard en hergebruikt in plaats van gesloopt en vervangen;
- Inzet geleverd op kwaliteit, duurzaamheid en passende inpassing binnen het landschap;
- Bijgedragen aan het gemeentelijke streven om de woningbehoefte te bedienen zonder onnodige eenzijdige druk op open land.

Op deze wijze geeft het initiatief op een gebalanceerde en beleidsconforme manier invulling aan de woningopgave in het buitengebied van Breda, binnen de kaders van de Woonvisie Thuis in Breda.

4.5.3 Nota Parkeernormen Breda 2021

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

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

4.5.4 Gemeentelijk Waterbeleid

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

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

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

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

4.5.5 Bredaas Groenkompas

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

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

In het onderhavig initiatief wordt rekening gehouden met de ambities van het Bredaas Groenkompas. In paragraaf 2.2 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen waaruit blijkt dat onderhavig TAM-omgevingsplan voldoet aan de regels in de landschapsinvesteringsregeling Breda.

4.5.6 Duurzaamheidsvisie Breda 2030

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

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

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

4.5.7 *Gebiedsvisie Bavel 2040*

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

Het initiatief aan de Dorstseweg 37 sluit aan bij het speerpunt 'Dorps wonen'. In de gebiedsvisie wordt ingezet op het versterken van de dorps identiteit, waarin kleinschaligheid, gemeenschapszin en behoud van karakteristiek groen en erfgoed centraal staan.

Door de bestaande voormalige agrarische woning en het bijbehorende erf een passende woonbestemming te geven, wordt invulling gegeven aan de wens om op een bescheiden, passende manier wonen in het buitengebied mogelijk te maken. De cultuurhistorische boerderij en het omliggende erf blijven behouden, net als de karakteristieke landschappelijke elementen zoals de bomensingel en het open zicht over het erf. Hiermee blijft het landelijke en dorps karakter van het gebied herkenbaar en wordt de identiteit van het gehucht Tervoort versterkt.

Het initiatief draagt daarmee bij aan een zorgvuldige ontwikkeling in het buitengebied, passend bij de schaal van Bavel, en sluit aan bij de ambitie om het dorps wonen op een kwalitatieve en toekomstbestendige manier te ondersteunen.

4.5.8 *Landschapsinvesteringsregeling (LIR)*

De provincie Noord-Brabant heeft het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd, met als doel dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied altijd gepaard gaan met een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit. Om dit principe regionaal eenduidig uit te werken, is in West-Brabant de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld. Deze regeling vormt het gezamenlijke beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten, waaronder Breda, en is afgestemd met de provincie Noord-Brabant.

De LIR biedt:

- een eenduidige regionale methodiek voor kwaliteitsverbetering van het landschap;
- duidelijkheid over hoe de koppeling tussen rood (bebouwing) en groen (landschap) in bestemmingsplannen kan worden vormgegeven;
- ruimte voor maatwerk om lokale kenmerken en kwaliteiten te behouden.

Binnen de LIR zijn drie categorieën van ontwikkelingen onderscheiden:

1. Categorie 1 – ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed, waarvoor geen aanvullende kwaliteitsverbetering wordt gevraagd;
2. Categorie 2 – ontwikkelingen met een beperkte landschappelijke invloed of die van nature thuishoren in het buitengebied; de kwaliteitsverbetering wordt hier gerealiseerd in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen;
3. Categorie 3 – overige ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De ontwikkeling aan de Dorstseweg 37 valt onder categorie 2 van de LIR: het betreft een beperkte ruimtelijke ontwikkeling (omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswooning naar een reguliere woonbestemming) binnen het bestaand erf, passend binnen het karakter van het landelijk gebied.

Voor categorie 2-ontwikkelingen bepaalt de LIR dat de omvang van de landschappelijke inpassing wordt berekend volgens de formule: $(2 \times \text{langste zijde van het bouwvlak}) + (1 \times \text{kortste zijde}) \times 3 \text{ meter}$ of 4 meter, indien de ontwikkeling ligt binnen een bestemming met specifieke landschapswaarden.

Het toekomstige woonbestemmingsvlak aan de Dorstseweg 37 heeft een langste zijde van circa 56,8 meter en een kortste zijde van circa 46,5 meter. Op basis van de rekenregel geldt een minimale landschappelijke inpassing van ongeveer 480 m².

Binnen het plangebied is echter reeds circa 1.120 m² aan waardevolle groenstructuren aanwezig, die in het plan positief worden bestemd als 'Natuur'. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatie-eis en wordt aantoonbaar bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het aanwezige groen bestaat hoofdzakelijk uit de waardevolle bomensingel die de planlocatie vrijwel geheel omsluit. Deze singel vormt een herkenbaar en beeldbepalend onderdeel van het historische erf, versterkt de landschappelijke structuur langs de Dorstseweg en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen de bebouwing en het omliggende open agrarische landschap.

Door dit groen in stand te houden, op te schonen en planologisch vast te leggen als natuur, wordt de bestaande kwaliteit niet alleen behouden, maar ook duurzaam geborgd. Het plan draagt daarmee bij aan:

- het behoud van het cultuurhistorische ensemble van het erf;
- de versterking van de landschappelijke structuur en het groene karakter van het buitengebied;
- de borging van ruimtelijke kwaliteit conform de uitgangspunten van de LIR en het gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het initiatief aan de Dorstseweg 37 levert hiermee een duidelijke kwaliteitswinst op door het duurzaam vastleggen van waardevol groen, het behoud van karakteristieke bebouwing en het zorgvuldig hergebruik van het bestaande erf. Daarmee voldoet het plan aan de doelstellingen van de Landschapsinvesteringsregeling Breda en de provinciale eis tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.5.9 *Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) Breda*

De gemeente Breda heeft in 2021 het Beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) vastgesteld. Dit beleid speelt in op de toenemende transformatie van het buitengebied, waar steeds meer agrarische bedrijven stoppen of hun bedrijfsvoering aanpassen. Door schaalvergroting, veranderende wet- en regelgeving en een afnemend aantal opvolgers komen steeds meer agrarische erven vrij.

Het VAB-beleid heeft tot doel deze ontwikkelingen in goede banen te leiden door hergebruik, transformatie of verwijdering van agrarische bebouwing te stimuleren, waarbij de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke structuur en cultuurhistorische waarden worden versterkt.

De gemeente wil hiermee ruimte bieden aan nieuwe functies, zoals wonen, zorg, kleinschalige bedrijvigheid of recreatie, mits deze passen bij het karakter van het landschap en bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige inrichting van het buitengebied.

Het beleid onderscheidt drie zones:

- Zone 1: Beperkte mogelijkheden, gericht op bescherming van ecologische en landschappelijke waarden.
- Zone 2: Genuanceerde mogelijkheden voor transformatie, waarbij de omgevingskwaliteit behouden blijft.
- Zone 3: Ruime mogelijkheden voor nieuwe functies, gericht op economische, maatschappelijke en landschappelijke versterking.

Binnen alle zones geldt dat een initiatief moet bijdragen aan landschappelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door sloop van overvloedige bebouwing, herinrichting van erven en het versterken van groenstructuren. De VAB-bouwsteen vormt een leidraad voor het gesprek tussen initiatiefnemer en gemeente

in de beginfase van een project en sluit aan bij de werkwijze van de intaketafel en omgevingstafel zoals toegepast in Breda.

Ter plaatse van de beoogde locatie aan de Dorstseweg 37 bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met de functie 'Agrarisch'. Daarmee betreft het een VAB-locatie. De Dorstseweg 37 ligt binnen VAB-zone 3, hetgeen betekent dat er ruime mogelijkheden bestaan voor transformatie van het erf. Het gemeentelijke VAB-beleid biedt in deze zone expliciet ruimte voor het wijzigen van de agrarische functie naar andere passende functies, waaronder wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning kan worden omgezet naar een reguliere woning. Uitgangspunt bij iedere transformatie van een agrarisch erf is het leveren van een aantoonbare landschappelijke kwaliteitsverbetering. Aan deze voorwaarde wordt in het onderhavige plan voldaan doordat overtollige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarde wordt gesloopt, waardoor het erf wordt opgeschoond en verrommeling wordt weggenomen. Daarnaast worden waardevolle landschappelijke en groene structuren versterkt en juridisch vastgelegd als 'Natuur'. Hiermee wordt op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de ambities van het VAB-beleid en wordt aantoonbaar bijgedragen aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

4.5.10 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

Voor het ontwikkelen en in stand houden van de fysieke leefomgeving in Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door de planlocatie en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie nader toegelicht.

5.1 Erfgoed

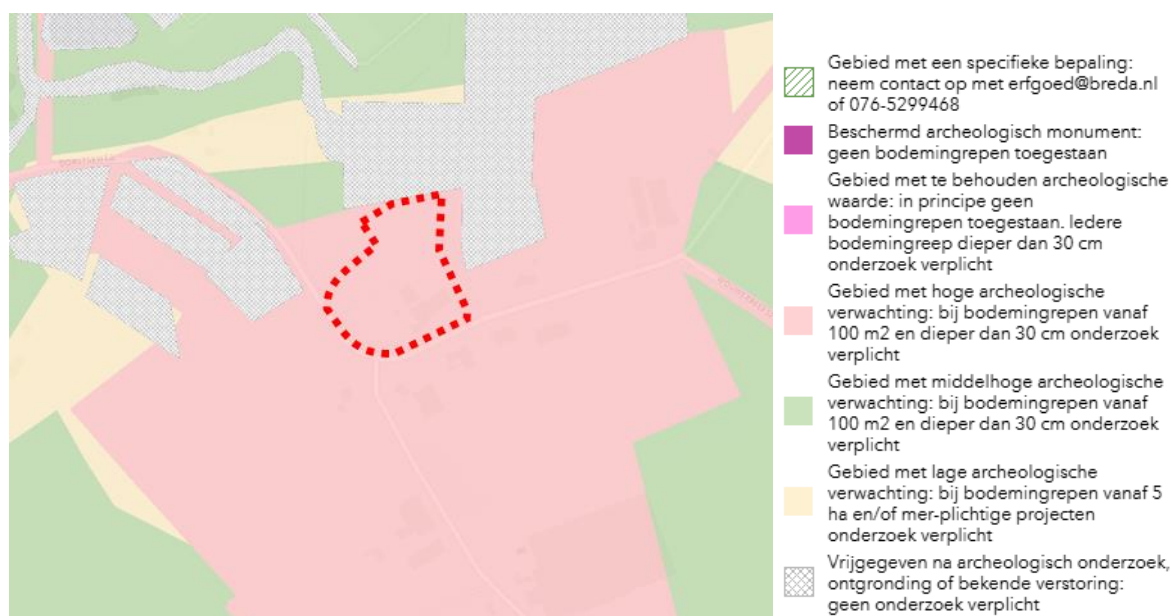
5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Onderzoek

Archeologie

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



Figuur 16: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 1

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Het onderhavige plan ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming en niet op de archeologische dubbelbestemming. In de beoogde ontwikkeling vinden geen nieuwe grootschalige grondroerende activiteiten plaats die invloed kunnen hebben op eventueel aanwezige archeologische waarden.

Wel wordt een oude veestal gesloopt. Deze veestal was voorzien van mestputten, waardoor de bodem op deze plek in het verleden al aanzienlijk is geroerd. Eventuele archeologische waarden zijn daardoor ter plaatse reeds verstoord. Omdat het uitsluitend gaat om de verwijdering van bestaande bebouwing en geen sprake is van nieuwe diepe ontgravingen, blijft de fysieke situatie van het perceel nagenoeg ongewijzigd.

Gelet op deze omstandigheden kan worden uitgesloten dat het plan leidt tot aantasting van archeologische waarden. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk archeologiebeleid, waarin alleen bij grotere en diepere bodemingrepen een onderzoeksplicht geldt. Een archeologisch onderzoek is voor dit initiatief dan ook niet noodzakelijk.

Historische geografie

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



Figuur 17: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2

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

5.1.3 Conclusie

Bij onderhavig initiatief blijft de fysiek aanwezige situatie nagenoeg ongewijzigd en wordt expliciet ingezet op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle elementen op het erf zoals inzichtelijk gemaakt in figuur 4. De bestaande boerderij, het erf, de waardevolle silo en de bijbehorende schuren blijven behouden en blijven tevens functioneren binnen het bestaande ensemble. Ook de karakteristieke elementen zoals het open zicht vanaf de Dorstseweg richting de staldeuren, de erfstructuur, de voortuin en de bomensingel blijven volledig intact.

Er is geen sprake van sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Enkel een ondergeschikte bijstructuur zonder cultuurhistorische status wordt verwijderd. Daarnaast worden waardevolle landschappelijke elementen, zoals de bestaande bossingel, versterkt door opschoning en beheer conform de Landschapsinvesteringsregeling.

Gezien de hoge waardering op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2 wordt met het initiatief volledig recht gedaan aan het uitgangspunt van behoud bij hoge cultuurhistorische waarde. De ontwikkeling draagt zelfs bij aan het versterken van de bestaande kwaliteiten, doordat de erfstructuur, landschappelijke inpassing en het

historisch beeld worden vastgelegd en beschermd binnen het omgevingsplan. De cultuurhistorische waarde is sturend geweest bij de planvorming en is in alle opzichten gerespecteerd.

5.2 Beschermen van de gezondheid

5.2.1 Veehouderijen

5.2.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

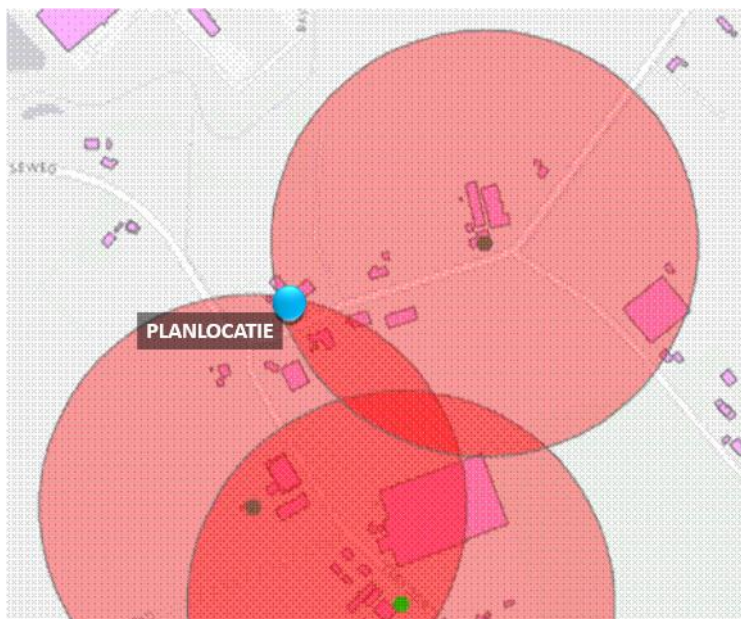
5.2.1.2 Onderzoek

In het voorliggende omgevingsplan worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd, maar wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning planologisch omgezet naar een reguliere woonbestemming. De woning en bijbehorende bebouwing zijn reeds aanwezig en worden gebruikt voor bewoning. Daarmee is geen sprake van nieuwbouw of een uitbreiding van de bestaande gevoelige functie.

De planlocatie aan de Dorstseweg 37 ligt in een agrarische omgeving met enkele omliggende veehouderijen. Binnen een straal van circa 250 meter bevindt zich één agrarisch bedrijf met een veehouderijtak. In het geldende bestemmingsplan is dit bedrijf niet aangeduid als intensieve veehouderij, wat betekent dat het een regulier grondgebonden bedrijf betreft met een beperkte emissie en milieucategorie.

De locatie ligt binnen de invloedssfeer van twee veehouderijen, maar niet binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij of binnen 1 km van een pluimveehouderij. Daarmee zijn er geen verhoogde gezondheidsrisico's op grond van de bestaande landelijke richtlijnen.

Voor luchtverontreiniging gelden wettelijke grenswaarden voor onder andere fijnstof en stikstofoxiden. Deze normen bieden een toereikend beschermingsniveau voor omwonenden en worden per 2030 verder aangescherpt op basis van de nieuwe Europese luchtkwaliteitsnormen. Daarnaast geldt sinds december 2022 het landelijke "Advies bescherming hooggevoelige groepen" van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Rijkswaterstaat) in het kader van het Schone Lucht Akkoord. Dit advies beschrijft zones rondom veehouderijen waar terughoudendheid gewenst is bij het toevoegen van nieuwe gevoelige functies zoals woningen, scholen en zorginstellingen. Het college van burgemeester en wethouders van Breda heeft aangegeven op basis van dit landelijke advies nieuw gemeentelijk beleid te ontwikkelen. Dit beleidsproces is op dit moment in voorbereiding. In figuur 18 hieronder is de ligging van de planlocatie weergegeven ten opzichte van de zones uit het landelijke advies "Bescherming hooggevoelige groepen".



Figuur 18: Zones "Advies bescherming hooggevoelige groepen"

Voor de ontwikkeling aan de Dorstseweg 37 geldt echter dat het geen nieuwe woning betreft, maar een planologische aanpassing van een bestaande woning. Daarmee valt deze ontwikkeling niet onder het toepassingsbereik van het landelijke advies en zijn er geen belemmeringen vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit of volksgezondheid. Vanuit ruimtelijk oogpunt en in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de beoogde woonbestemming passend is. Er is geen sprake van onevenredige hinder of risico's voor de gezondheid van bewoners, noch van beperkingen voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen.

5.2.1.3 Conclusie

Iedere veehouderij in de omgeving dient te voldoen aan de geldende milieu- en gezondheidsregelgeving, waaronder emissienormen voor ammoniak, geur, fijnstof, meststoffen, geluid en brandveiligheid. Deze wettelijke kaders waarborgen dat de volksgezondheid in voldoende mate wordt beschermd.

Het initiatief aan de Dorstseweg 37 leidt niet tot een toename van gezondheidsrisico's of nieuwe beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven. De planologische omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming is daarom ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en past binnen de uitgangspunten van het landelijke en gemeentelijke beleid.

5.2.2 *Spuitzones*

5.2.2.1 *Wettelijk kader*

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

In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

5.2.2.2 *Onderzoek*

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

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90% reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme

doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

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

De agrarische percelen betreft de planlocatie en ten noorden daarvan, bekend onder GNK, sectie M, nummers 15 en 16, zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De percelen zijn (conform Landelijk Grondgebruiksbestand Nederland (LGN)) in gebruik ten behoeve van grasland en maïs. Grasland- en maïspcelen worden nauwelijks bespoten met chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing is. Gezien het feitelijk gebruik en de eigendom status is initiatiefnemer zich volledig bewust van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en de bijkomstige (mogelijke) drift die daarbij kan komen kijken. Initiatiefnemer is daarmee zelf in staat om de gezondheidsrisico's in te schatten en te minimaliseren. De agrarische gronden rondom het beoogde woonbestemmingsvlak krijgen een spuitvrije zone van 50 meter opgelegd zoals is weergegeven op de verbeelding bij onderhavig omgevingsplan. Er kan worden uitgesloten dat er op desbetreffende gronden gebruik wordt gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

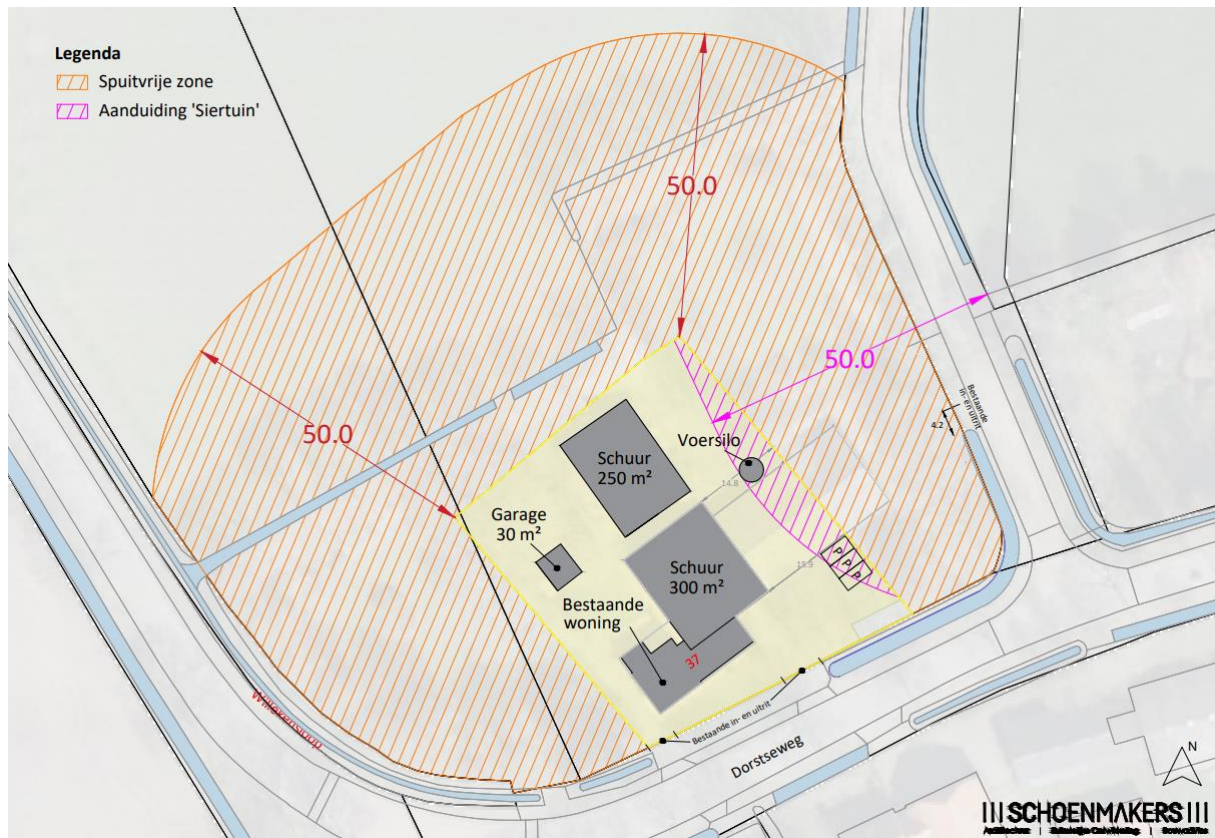
Het perceel ten noordoosten van de planlocatie, bekend onder GNK, sectie M, nummer 668, is voorzien van een agrarische bestemming. Gezien het feitelijk gebruik is dit perceel in gebruik ten behoeve van een onverharde toegangsweg tot de achtergelegen gronden, waaronder die van initiatiefnemer. Er kan met zekerheid worden gesteld dat er op dit perceel geen gebruik wordt gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Daarnaast is aan beide kanten van dit perceel een waterloop gelegen. In de praktijk wordt rondom dergelijke voorzieningen terughoudend omgegaan met het gebruik van chemische middelen vanwege de risico's voor waterkwaliteit en ecologie. Daarnaast is het ook wettelijk geborgd dat er een spuitvrije rand wordt aangehouden rondom waterlopen. Dit betekent dat het naastgelegen agrarisch perceel mogelijk in de praktijk niet of slechts beperkt wordt bespoten nabij deze zone, wat de kans op drift richting de woning verder verkleint, aangezien de afstand groter wordt. Tussen de landbouwgrond en de beoogde woninglocatie bevinden zich enkele bomen, een lage haag en diverse soorten beplanting. Deze strook fungeert als een fysieke en visuele barrière en draagt aantoonbaar bij aan het beperken van eventuele drift.

Op de percelen ten noordoosten van de planlocatie, bekend onder GNK, sectie M, nummers 416 en 548 zijn de gronden in 2024 agrarisch gebruikt ten behoeve van het telen van aardappelen (Conform Landelijk Grondgebruiksbestand Nederland (LGN)). Vanuit het oogpunt voor teeltwisseling worden de gronden de komende jaren ingezet voor grasland en/of het telen van maïs. Een klein gedeelte van deze gronden bevinden zich binnen 50 meter afstand vanaf het woonbestemmingsvlak. Tot de woning wordt er ca. 70 meter afstand gehanteerd. Daarnaast bevindt zich tussen de naastgelegen onverharde toegangsweg en het perceel een waterloop waardoor er rondom terughoudend wordt omgegaan met chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is rondom het beoogde woonbestemmingsvlak een royale groenvoorziening aanwezig welke met onderhavig omgevingsplan wordt bestemd tot 'natuur'. Deze groenvoorziening is onder andere ingericht ingericht met hoog- en laagblijvende beplanting, waaronder landschapsbomen. De beplanting vormt ook in de winterperiode een beschutte rand doordat het blad blijft hangen tot aan de uitloop in het voorjaar. De groen omheining fungeert daarmee als een effectieve buffer en beperkt eventuele drift vanuit omliggende percelen. In de winterperiode wordt immers nooit gespoten en zijn er geen groeiende gewassen aanwezig op de nabijgelegen landbouwgronden.

Bovendien is de ligging van de percelen gunstig in relatie tot de heersende windrichting in Nederland (zuidwestelijk). De landbouwgronden liggen ten noordoosten van de planlocatie. Eventuele driftbewegingen vanuit deze richting zijn door de windrichting en afstand praktisch uitgesloten.

Binnen 50 meter van de percelen binnen het beoogde woonbestemmingsvlak op de planlocatie wordt er een aanduiding 'Siertuin' gerealiseerd. Binnen de specifieke aanduiding 'Siertuin' is het niet toegestaan het gebied te gebruiken ten behoeve van een gevoelige functie waaronder een tuin met een verblijfsfunctie. Binnen de gronden met deze aanduiding is het enkel toegestaan om regulier onderhoud aan de tuin te verrichten en vanaf andere gronden van het groen van de tuin te genieten. Het is niet toegestaan om binnen deze gronden structureel te verblijven.



Figuur 19: Spuitzones en aanduiding 'Siertuin'.

5.2.2.3 Conclusie

Op basis van zowel het feitelijke als het planologische gebruik van de aangrenzende percelen, kan worden vastgesteld dat geen sprake is van percelen waarop structureel gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming aan de Dorstseweg 37.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van de bodem. Bij functiewijzigingen moet worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat sanerende of beschermende maatregelen vereist zijn bij overschrijding van de waarden voor toelaatbare bodemkwaliteit. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.3.2 Conclusie

Eerder heeft een sanering plaatsgevonden van asbesthoudende dakplaten van de voormalige veestal. Deze werkzaamheden zijn conform de geldende regelgeving uitgevoerd, waarbij een eindcontrolecertificaat is afgegeven. Hiermee is aangetoond dat de locatie destijds schoon is opgeleverd.

Het erf is overwegend voorzien van nauwsluitende verharding (betonklinkers) en aan de zuidzijde van de schuur bevindt zich een betonnen goot die afwatert op een nabijgelegen sloot. Hierdoor is de kans op bodemverontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater of druppellijnen zeer beperkt. Eventuele emissies of lekkages hebben naar verwachting niet in de bodem kunnen doordringen.



Figuur 20: Foto's bodemverharding planlocatie

Hoewel er geen directe aanleiding is voor aanvullend bodemonderzoek, wordt in het belang van de volksgezondheid geadviseerd om bij sloopwerkzaamheden een nader asbestonderzoek uit te voeren op de voormalige druppelzone van de schuur. Achtergrond hiervan is dat bij oude agrarische opstallen met asbesthoudende dakbedekking en zonder goot, mogelijk asbestvezels via afspoeling of neerslag in de directe omgeving van het gebouw terecht zijn gekomen. Normaliter wordt in dergelijke gevallen de onverharde strook grond onder de druppellijn verwijderd. In dit geval is echter sprake van verharding, waardoor niet met zekerheid kan worden vastgesteld waar eventueel vrijgekomen vezels zich hebben afgezet.

Een nader onderzoek bij sloop kan uitsluitsel geven over de bodemkwaliteit onder deze verharding en draagt bij aan een zorgvuldige en veilige verwijdering van de bebouwing.

Gelet op bovenstaande omstandigheden en de aard van het initiatief kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging. De locatie is eerder gesaneerd, de erfverharding is grotendeels intact en er zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging.

In een later stadium, bij de sloop van de voormalige schuur, zal een nader asbestonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de voormalige druppelzone. Dit onderzoek richt zich op het vaststellen van een mogelijke asbestverontreiniging in de bodem als gevolg van het vroegere asbesthoudende dak zonder goot. Hoewel het erf grotendeels is verhard, kan met dit onderzoek worden uitgesloten dat zich onder de verharding nog asbestvezels bevinden.

Door dit onderzoek uit te voeren wordt op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de bescherming van de volksgezondheid en wordt verzekerd dat de sloopwerkzaamheden veilig en verantwoord kunnen plaatsvinden. De planologische omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming wordt daarmee milieuhygiënisch aanvaardbaar geacht.

5.4 Water(systemen)

5.4.1 Wettelijk kader

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

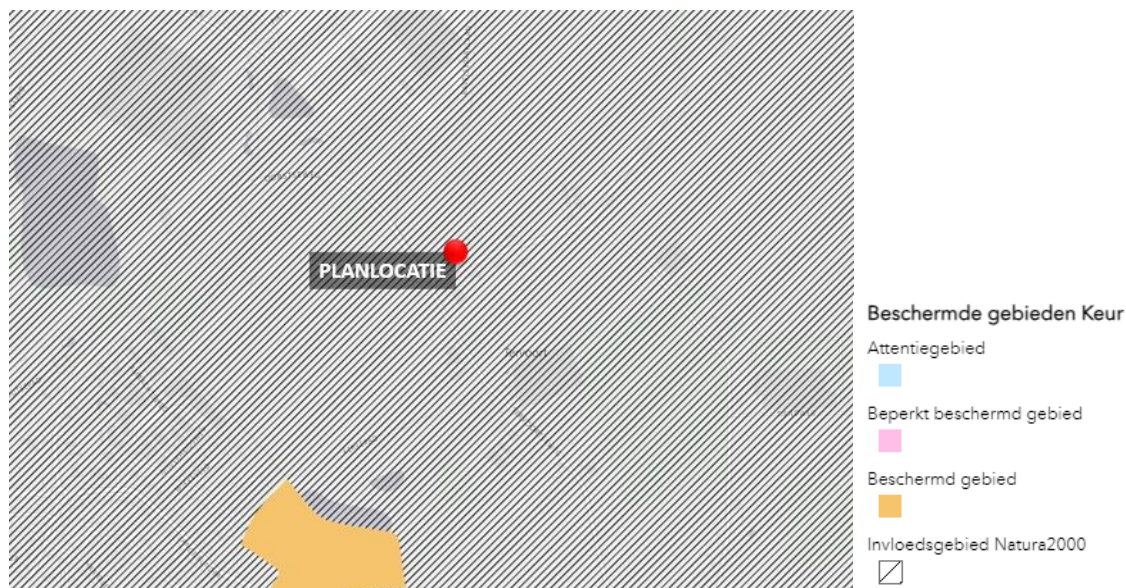
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast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

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

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

5.4.2 Onderzoek

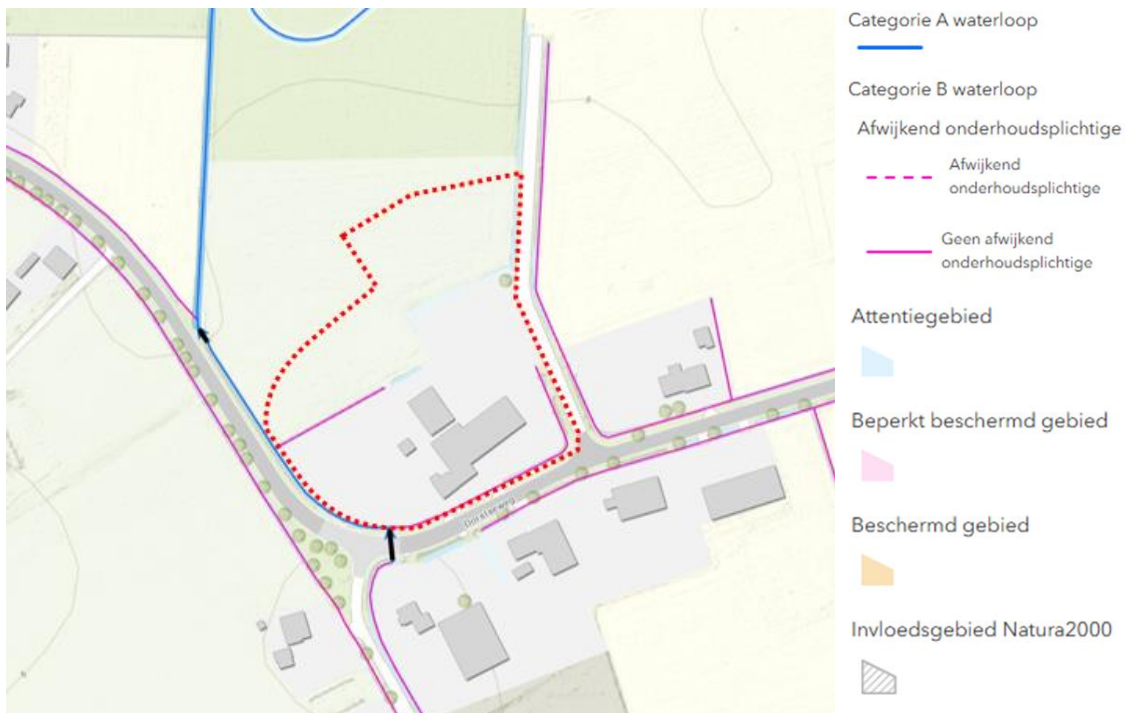
5.4.2.1 Grondwaterbeschermingsgebieden



Figuur 21: Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta - Grondwaterbeschermingsgebied

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

5.4.2.2 Waterlopen



Figuur 22: Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta - Waterlopen

Binnen en aangrenzend aan het plangebied zijn zowel categorie A als B waterlopen gelegen. Bij onderhavig initiatief blijven de aanwezige waterlopen ongewijzigd gehandhaafd. Er vindt geen fysieke wijziging plaats aan de bestaande situatie, waardoor de huidige waterstructuren niet worden beïnvloed.

De huidige inrit tot het perceel wordt behouden en bestaat uit een bestaande dam met duiker, die reeds is ingepast binnen het watersysteem en correct functioneert. Aangezien er geen aanpassingen plaatsvinden aan de watergangen, het watersysteem of de ontsluiting, is er geen impact op de waterhuishouding of de afwatering in het gebied. Het initiatief is daarmee waterhuishoudkundig neutraal en voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap met betrekking tot instandhouding van bestaande waterstructuren.

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

5.4.2.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding, met name bij (her)ontwikkeling van erven en nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit houdt in dat schoon hemelwater, afkomstig van daken en terreinverharding, niet wordt afgevoerd naar het riool, maar volledig binnen het gebied wordt opgevangen, geïnfiltreerd of geborgen. Alleen het vervuilde afvalwater wordt via het riool getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In het geval van de planlocatie aan de Dorstseweg 37 te Bavel is sprake van drukriolering. Op een drukriolering mag in het geheel geen hemelwater worden geloosd. Dit betekent dat al het hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt. De afvoer van regenwater via het riool is hier dus uitgesloten.

Het hemelwaterbeleid van de gemeente Breda is gericht op een toekomstbestendig en waterrobuust stedelijk en landelijk watersysteem. Bij nieuw afwaterend verhard oppervlak is dit beleid altijd van toepassing. Volgens deze beleidsregel dient hemelwater te worden geborgen en geïnfiltreerd. Onder "nieuw afwaterend verhard oppervlak" wordt verstaan: de aanleg van nieuwe verharding of de vernieuwing van bestaande verharding waarbij de afvoer van hemelwater wordt beïnvloed.

Naast hoofdgebouwen vallen ook bijgebouwen, inritten en overige terreinverhardingen onder dit begrip, voor zover zij zijn voorzien van een afvoer. In het kader van duurzaam waterbeheer geldt de voorkeursvolgorde:

1. vasthouden en infiltreren van hemelwater op eigen terrein;
2. vervolgens berging in oppervlaktewater;
3. en pas als laatste optie afvoer naar riolering of regionaal oppervlaktewater.

In kwetsbare gebieden voor wateroverlast, waaronder het buitengebied rondom Bavel en Prinsenbeek, is geen extra capaciteit beschikbaar in het bestaande rioleringssysteem. Om deze reden hanteert de gemeente hoge waterbergingsnormen (78 mm in stedelijk gebied en 94 mm in onbebouwd gebied) om te voorkomen dat hemelwater wordt afgevoerd via het riool. De planlocatie ligt binnen zo'n kwetsbaar gebied, waarvoor de norm van 94 mm geldt.

Voor het onderhavige initiatief is geen waterbergingsopgave aan de orde, aangezien er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak. Door de sloop van de voormalige veestal neemt het totale verharde oppervlak op het erf juist af, wat leidt tot een gunstigere situatie voor de waterhuishouding.

Er worden geen nieuwe verhardingen aangelegd ter vervanging van de gesloopte bebouwing. Hooguit worden enkele kleine paden aangelegd ten behoeve van onderhoud en gebruik van het omliggende erf. Deze paden worden niet aangesloten op het riool en zullen oppervlakkig afwateren naar het omliggende groen, waar het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Hierdoor ontstaat geen toename van afwaterend verhard oppervlak en is geen aanvullende waterbergingsopgave van toepassing. Daarnaast wordt het waardevolle groen op en rondom het erf positief bestemd, onder andere in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Deze groene elementen verbeteren de infiltratiecapaciteit van de bodem en dragen bij aan een toekomstbestendige, klimaatadaptieve waterhuishouding.

Gelet op het feit dat op de planlocatie sprake is van drukriolering, waarop geen hemelwater mag worden geloosd, en dat het verhard oppervlak per saldo afneemt door de sloop van bestaande bebouwing, is er geen sprake van een toename van afwaterend verhard oppervlak. Er wordt bovendien geen vervangende verharding aangelegd, afgezien van enkele kleine paden die oppervlakkig afwateren naar het omliggende groen. Het bestaande groene erf en de omliggende beplanting blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt, waardoor de natuurlijke infiltratiecapaciteit van het terrein toeneemt.

Op basis van deze omstandigheden wordt geconcludeerd dat aanvullende waterbergings- of retentievoorzieningen niet noodzakelijk zijn. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke beleidsregel hemelwater Breda en draagt bij aan een duurzaam, waterrobuust en klimaatbestendig ruimtegebruik.

5.4.2.4 *Weging van het waterbelang*

De weging van het waterbelang proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De weging van het waterbelang is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

5.4.3 *Conclusie*

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige aspecten en/of systemen ter plaatse. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt voldoende rekeningen gehouden met de berging en infiltratie van hemelwater.

5.5 **Ecologie**

5.5.1 *Wettelijk kader*

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of

wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Omgevingswet. Daarnaast is het beleid van de omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving van belang.

5.5.2 Onderzoek

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

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

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Omgevingswet of binnen het Natuurnetwerk Nederland/ EHS. Het dichtst nabije Natura 2000-gebied ligt op 2,7 km afstand van de planlocatie en betreft het 'Ulvenhoutse Bos'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Op 9,2 km hemelsbreed zuidelijk ligt op Belgisch grondgebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'. Vennen, heiden en moerassen rondom Turnhout'. In zuidoostelijke richting bevindt zich op 14,5 km afstand in Nederlands grondgebied 'Regte Heide & Riels Laag'.

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Op 22 augustus 2025 is een rapport opgesteld waar het resultaat uit het stikstofdepositie-onderzoek in beschreven wordt. Deze wordt nader onderbouwd in bijlage 2. Uit de stikstofdepositieberekeningen volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

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

5.5.2.2 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locaties dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van de vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op het plangebied aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen. De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen.

Omdat overtreding van de Omgevingswet in het kader van ecologie op voorhand niet uitgesloten kan worden is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Op 11 augustus 2025 is de rapportage opgeleverd. De volledige rapportage is toegevoegd aan bijlage 1. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

5.5.3 Conclusie

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. De bestaande stal, gelegen ten oosten van de woning, bestaat enkel uit een geraamte en is daardoor niet geschikt als verblijf-, nest- of schuilplaats voor beschermde soorten.

De aangrenzende woning met aangebouwde schuur wordt momenteel gerenoveerd. Deze woning heeft potentie voor vleermuizen door open kantpannen, maar gezien de lopende renovatie met dakisolatie aan de binnenzijde wordt het gebruik door vleermuizen als onwaarschijnlijk ingeschat.

Desondanks dient bij de voorgenomen sloop uitsluitend tijdens daglicht te worden gewerkt en dienen trillingen en geluid tot een minimum beperkt te blijven om mogelijke verstoring te voorkomen. Daarnaast is het van belang dat werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden om nestverstoring te vermijden.

Er zijn binnen het plangebied geen geschikte standplaatsen voor beschermde flora aanwezig.

Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing.

5.6 Geluid

5.6.1 Wettelijk kader

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

In artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de geluidsgevoelige gebouwen en ruimte aangewezen welke beschermd zijn tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan: woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebed, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties van alle eerdergenoemde functies. Geluidsgevoelige ruimten zijn verblijfsruimte of verblijfsgebieden van bovenstaande functies.

5.6.2 Onderzoek

Het initiatief aan de Dorstseweg ziet op de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Van belang is dat er géén nieuwe geluidgevoelige functie wordt geïntroduceerd: de woning is reeds jarenlang in gebruik als woonhuis. De planologische wijziging betreft uitsluitend de bestemming, terwijl feitelijk gebruik, situering en oriëntatie van de woning ongewijzigd blijven. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe toetsituatie in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor de beoordeling van de verkeersintensiteit in de omgeving is aangesloten bij de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten. De etmaalintensiteiten langs de Dorstseweg variëren tussen circa 1.700 en 2.500 motorvoertuigen per etmaal, en langs het begin van de Tervoortseweg circa 800 motorvoertuigen per etmaal. Ter plaatse van de woning kan in een worstcasescenario worden uitgegaan van maximaal 2.500 motorvoertuigen per etmaal. De gemeente hanteert als richtlijn dat pas bij een verkeersintensiteit bóven 2.500 motorvoertuigen per etmaal een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Uit de feitelijke verkeerscijfers blijkt dat ter hoogte van de woning de grenswaarde niet wordt overschreden. Sterker nog, de intensiteit bevindt zich in de regel onder de 2.500 motorvoertuigen, waarmee een akoestisch onderzoek formeel niet aan de orde is.

Een aanvullend argument is dat het initiatief niet leidt tot een toename van verkeersbewegingen of andere geluidsbronnen. Het gebruik van de woning blijft immers beperkt tot regulier wonen, hetgeen reeds de bestaande situatie is. Er is dus geen sprake van een intensiever gebruik dat zou kunnen leiden tot een hogere geluidbelasting in de omgeving. Ook vanuit dit oogpunt is het niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Daarnaast wordt de bestaande woning in het kader van verduurzaming verbeterd door de toepassing van extra geïsoleerde voorzetwanden, nieuwe kozijnen en geluidwerend dubbel glas, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden van het pand. Deze maatregelen zorgen voor een verbetering van het

binnenmilieu en dragen ertoe bij dat de geluidsbelasting voor de bewoners verder wordt beperkt. Daarmee wordt de feitelijke situatie zelfs gunstiger dan voorheen.

5.6.3 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief geen nieuwe geluidgevoelige functie toevoegt, de verkeersintensiteit de drempel voor akoestisch onderzoek niet overschrijdt, het gebruik niet leidt tot een toename van de geluidbelasting en de bestaande woning bovendien wordt voorzien van aanvullende geluidwerende maatregelen. Onder deze omstandigheden is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en kan het initiatief zonder nadere akoestische toetsing planologisch worden verantwoord.

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

5.7.1 Wettelijk kader

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

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

Woningbouw:

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

De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen het aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten (artikel 5.51 Bkl):

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of
- waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Dit gaat ook over activiteiten in een omgevingsplan van een gemeente in de buurt van een aandachtsgebied. Het gaat erom of de effecten zich uitstrekken tot binnen een aandachtsgebied.

De planlocatie is gelegen aan de Dorstseweg 37. De locatie ligt in de gemeente Breda. De planlocatie betreft geen aandachtsgebied voor stikstofdioxide of fijnstof.

5.7.2 Onderzoek

Op de planlocatie Dorstseweg 37 is het voornemens om de bestemming 'Agrarisch' met bijhorend bouwvlak te wijzigen in een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Er is bij het wijzigen van de bestemming geen sprake van het toevoegen van woningen. De bestaande situatie blijft fysiek gehandhaafd. Een plan wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de Grootschalige

Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). De coördinaten van de planlocatie aan de Dorstseweg zijn bij benadering:

- $x = 116942$
- $y = 398789$

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

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

5.7.3 Conclusie

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

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

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

Allereerst betreft het een bestemmingswijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming, waarbij geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Daarmee is er geen sprake van extra verkeer, intensief ruimtegebruik of toename van emissies. Sterker nog, door de beëindiging van het agrarisch gebruik en de bijbehorende sloop van de voormalige veestal wordt een bron van potentiële geur-, fijnstof- en ammoniakemissie verwijderd. Dit leidt tot een aantoonbare verbetering van de lokale luchtkwaliteit.

Bovendien wordt met het initiatief ingezet op het behoud en versterken van bestaande groenstructuren. De waardevolle bomensingel en andere landschapselementen op en rond het erf worden niet alleen behouden, maar ook opgeschoond en positief bestemd als natuur. Dit draagt bij aan de vergroening van het woon- en leefmilieu, met positieve effecten op de luchtzuiverende capaciteit van het gebied en daarmee op de gezondheid van bewoners en omwonenden.

Het initiatief past daarmee binnen de bredere doelstelling van het Schone Lucht Akkoord om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst te realiseren door het terugdringen van de blootstelling aan fijnstof en stikstofdioxide. Ook sluit het aan bij de ambities van de WHO, die adviseert om lokale beleidskeuzes te richten op bronaanpak, emissiereductie en vergroening van de leefomgeving. Het plan draagt op kleinschalige maar betekenisvolle wijze bij aan deze doelstellingen, door ruimte te geven aan groen en gezondheid in plaats van emissie-intensieve functies.

Daarnaast blijkt uit cijfers van het RIVM de achtergrondconcentraties per 5 jaar steeds minder worden. Gelet op het beperkte karakter van de ontwikkeling, de emissievrije invulling en de positieve bijdrage aan het lokale

ecosysteem, wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met de ambities van het Schone Lucht Akkoord. Er is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit en het plan levert zelfs een beperkte, maar positieve bijdrage aan het streven naar een gezondere leefomgeving. De overschrijding van de WHO-advieswaarde vormt dan ook geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

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

5.8 Geur

5.8.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De bestaande woonboerderij aan de Dorsteweg is te typeren als geurgevoelig.

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

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

5.8.2 Onderzoek

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

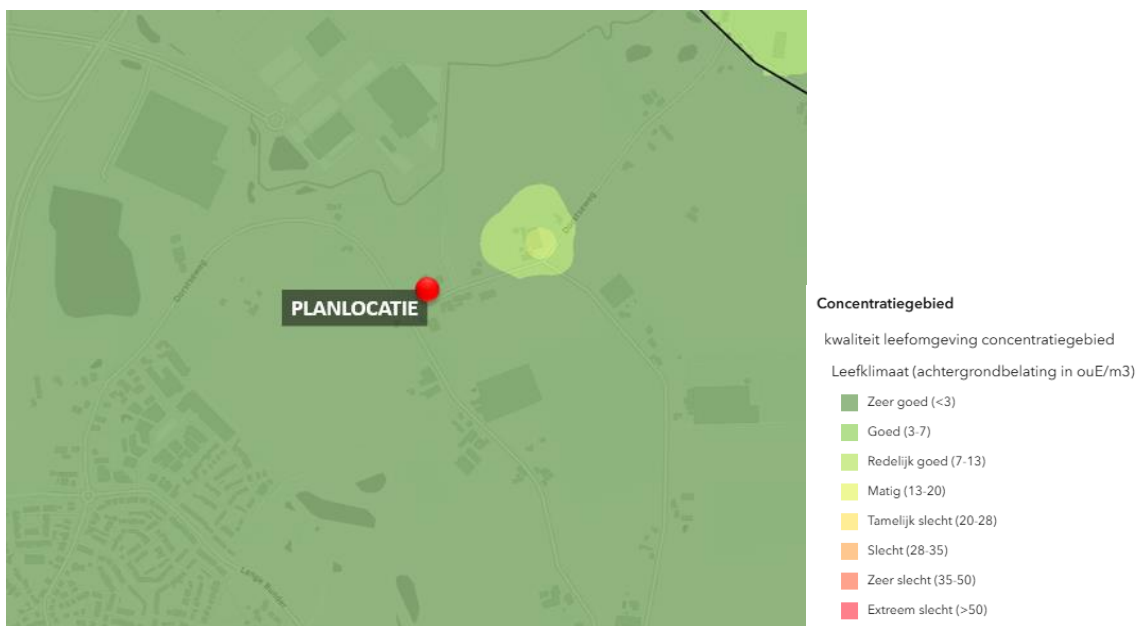
In de bruidsschat zijn in artikel 22.98 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou_E/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden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

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 3 ou_E/m^3 geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren

waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de bruidsschat. Dan geldt een vaste afstand. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit het KRD (Kernregistratie Dierenverblijven Brabant) de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van maart 2025 en zijn daarmee recent en actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Kernregistratie Dierenverblijven is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.

Uit figuur 23, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor de locatie aan de Dorstseweg 37 op basis van de achtergrondbelasting als 'zeer goed' is aan te merken. Er is geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Op de planlocatie is de achtergrondbelasting dermate laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 23: Uitsnede achtergrondbelastingkaart ODZOB

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

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

Aan de Dorstseweg 41 is een melkrundveehouderij gevestigd waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 160 meter tot de veehouderij. De afstand van 50 meter wordt hiermee ruimschoots behaald. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op een grotere afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. Er is derhalve sprake van een acceptabel

woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Kwetsbare functies

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

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

5.9.2 Onderzoek



Figuur 24: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een aandachtsgebied is gelegen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied is gelegen ten oosten van de planlocatie, op een afstand van circa 640 meter ten zuidwesten van het plangebied. Aangezien de planlocatie feitelijk niet binnen een aandachtsgebied is gelegen, is het treffen van extra maatregelen in gevolge artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Bbl niet noodzakelijk.

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij met name parameter. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De personen binnen de planlocatie zijn zelfredzaam.

5.9.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de bestemming op de locatie aan de Dorstseweg 37 te Bavel

5.10 Milieubelastende activiteiten

5.10.1 Wettelijk kader

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Milieuzonering maakt het mogelijk om regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

In het omgevingsplan dient te gemeente voor haar grondgebied op basis van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl milieuwaarden en regels op te nemen. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten binnen de gemeente. Daarnaast kan er in aanvulling op de standaardregels, aanvullende regels voor bedrijventerreinen en werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur.

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

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

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

5.10.2 Onderzoek

Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

De planlocatie ligt in het, door de VNG-publicatie aangegeven, gemengd gebied. De Dorstseweg ter hoogte van het gehucht Tervoort is te typeren als een bebouwingscluster. Rondom de Dorsteseweg en aan de rand van Bavel komen diverse functies voor in de vorm van wonen en bedrijvigheid. Daarnaast liggen er enkele agrarische gronden gelegen zonder bouwvlak. Gelet op de ligging langs de Dorstseweg, een gebiedsontsluitingsweg met een toegestane snelheid van 60 km/h, kan het worden aangemerkt als gemengd gebied. Dit betekent dat bij het bepalen van de aan te houden afstanden tussen milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals woningen, de richtafstanden met één afstandsstap mogen worden verlaagd, met uitzondering van het aspect 'gevaar', waarvoor de reguliere richtafstand onverminderd van toepassing blijft.

Richtafstanden

In de omgeving zijn diverse (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 150 meter van de planlocatie zijn geïnventariseerd. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd'.

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

Bedrijfsomschrijving	Adres	Milieucat.	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied' in meter				Afstand bouwvlak tot bestemmingsvlak 'Wonen' Dorstseweg 37
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Statische opslag (loods aan Dorstseweg)	Tervoortseweg 1	2	0	0	10	10	60 meter
Melkrundveehouderij	Tervoortseweg 2	3.2	50	10	10	0	115 meter
Melkrundveehouderij	Dorstseweg 41	3.2	50	10	10	0	140 meter

In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van de afstand tussen het beoogde woonbestemmingsvlak ten opzichte van de bouwvlakken van omliggende agrarische bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische en voormalige agrarische bedrijven. Aan de Tervoortseweg 1 is een voormalig glastuinbouwbedrijf aanwezig. De kassen zijn niet langer in gebruik voor teeltactiviteiten, maar worden thans gebruikt voor caravanstalling. Hiermee is de milieubelasting aanzienlijk verminderd ten opzichte van het oorspronkelijke agrarische gebruik. Het bouwvlak van dit perceel heeft een functionele relatie met de schuur aan de Dorstseweg (op circa 60 meter afstand van de planlocatie), waar opslag ten behoeve van agrarische activiteiten plaatsvindt. Binnen deze opslag vinden geen productie- of nachtelijke activiteiten plaats die kunnen leiden tot hinder in de vorm van geur, geluid of verlichting. Daarnaast bevinden zich aan de Tervoortseweg 2 en Dorstseweg 41 twee melkrundveehouderijen. Deze bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie, waardoor het initiatief niet binnen de invloedssfeer van geur- of ammoniakemissie valt.

De afstand tussen de planlocatie en de richtafstanden van omliggende bedrijven voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstanden die gelden binnen een gemengd gebied. Overige bedrijven in de omgeving zijn gelegen op aanzienlijk grotere afstand van de planlocatie. Daarbij is getoetst aan zowel de feitelijke situatie als aan de maximale planologische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Omdat het initiatief een herbestemming betreft waarbij er geen fysieke wijzigingen worden doorgevoerd blijft de bestaande situatie gehandhaafd en worden er geen belemmeringen verwacht in het ter plaatse woon- en leefklimaat.

Per oktober 2024 is er vanuit VNG een nieuwe handreiking in werking gesteld betreft milieuzonering van bedrijven. In de handreiking wordt gewerkt met zones met milieuwwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen. Binnen de handreiking wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten gebieden; bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen) en woongebieden. Binnen woongebieden wordt er een onderscheid gemaakt tussen twee soorten; gemengd gebied met wonen, en rustig

woongebied. Nabij een rustig woongebied wordt de beschikbare gebruiksruimte voor geluid per activiteit lager gesteld dan nabij een gemengd gebied met wonen. Voor het (maatgevende) thema geluid wordt voor een rustig woongebied uitgegaan van een langtijdgemiddelde geluidwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde per milieuhinderlijke activiteit, in plaats van de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt door middel van de TAM-IMRO procedure omgezet naar een burgerwoning. De functie (wonen) wordt dus niet gewijzigd. In het Bkl wordt géén onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning of een burgerwoning. Hier wordt alleen gesproken over een geluidgevoelig gebouw. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning zijn een geluidgevoelig gebouw¹. Dit betekent dat hier artikel 5.78r lid 2 van het Bkl van toepassing is: "Deze subparagraaf is niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen voor zover die op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan".

¹) Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl).

In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zijn in paragraaf 22.3.4 geluidnormen opgenomen voor het geluid vanwege activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Aangezien zowel een agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning als een geluidgevoelig gebouw worden beschouwd, is er geen sprake van een verschil in beschermingsniveau ten opzichte van de nabijgelegen bedrijven. Dit betekent ook dat de bedrijven door voorliggend plan niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Aangezien de functie 'wonen' niet wijzigt, is er ook geen sprake van het toedelen van een andere functie.

Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich aan de Dorstseweg 41. Dit betreft een melkrundveehouderij. Dit bedrijf bevindt zich op ca. 140 meter afstand gemeten van het nieuwe bestemmingsvlak. Hiermee wordt voldaan aan de 50 meter afstand.

Om de genoemde redenen wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het geluid vanwege omliggende bedrijven niet noodzakelijk geacht.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Niet-gesprongen explosieven

5.11.1 Wettelijk kader

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

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

5.11.2 Onderzoek

Uit beoordeling van de Niet Gesprongen Explosieven kaart van de gemeente Breda blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het gebied waarbij een NGE-onderzoek noodzakelijk wordt geacht vanaf grondroerende zaken vanaf het maaiveld. Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt een NGE-onderzoek noodzakelijk geacht vanaf 0,8 meter onder het maaiveld.



Figuur 25: Niet Gesprongen Explosieven kaart gemeente Breda

In de beoogde situatie vinden er geen nieuwe grootschalige grondroerende activiteiten plaats. Wel wordt een oude veestal gesloopt. Deze veestal was voorzien van mestputten, waardoor de bodem op deze plek in het verleden al aanzienlijk is geroerd. De bodem is daardoor ter plaatse reeds verstoord. Omdat het uitsluitend gaat om de verwijdering van bestaande bebouwing en geen sprake is van nieuwe diepe ontgravingen, blijft de fysieke situatie van het perceel nagenoeg ongewijzigd.

Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er vinden geen werkzaamheden plaats in of onder het maaiveld. De fysieke situatie op het perceel blijft nagenoeg ongewijzigd: het initiatief betreft enkel een juridisch-planologische herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie, waarbij bestaande gebouwen en verhardingen in stand blijven.

5.11.3 Conclusie

Omdat er dus geen bodemingrepen plaatsvinden binnen de diepte waarop een NGE-onderzoek volgens het gemeentelijk beleid vereist is, kan worden geconcludeerd dat een NGE-onderzoek in dit geval niet nodig is.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Wettelijk kader

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

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

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

5.12.2 Onderzoek

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

5.12.3 Conclusie

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

5.13 Mobiliteit

5.13.1 Wettelijk kader

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

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

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

5.13.2 Onderzoek

Verkeer

Het initiatief aan de Dorstseweg leidt niet tot een wijziging in de verkeerssituatie. De bestaande inrit, welke al jaren in gebruik is, blijft gehandhaafd en wordt ook in de nieuwe situatie benut voor de ontsluiting van het perceel. Er worden géén nieuwe inritten aangelegd en er vindt geen wijziging plaats in de functie of intensiteit van het gebruik van de Dorstseweg.

Verkeersgeneratie

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

Tabel 2: Verkeersgeneratie gemeente Breda

Functie	Aantal	Min. norm per woning	Max. norm per woning	Mvt/etmaal (min. – max.)
Koop, huis, vrijstaand	1	7,8	8,6	7,8– 8,6

In de beoogde situatie kent de planlocatie een verkeersgeneratie van maximaal 9 mvt/etmaal. De voormalige agrarische bedrijfswoning is reeds in gebruik als woning en behoudt deze functie binnen de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt dus geen nieuwe woning toegevoegd die extra verkeersbewegingen zou kunnen veroorzaken. Daarmee blijft het aantal voertuigbewegingen vergelijkbaar met de bestaande situatie.

Parkeren

Tabel 3: Parkeernorm gemeente Breda

Functie	Eenheid	Overig gebied Breda
Eengezinswoning/grondgebonden woning (groter dan 90 m ² bvo)	Per woning	1,8

Voor de situatie dient minimaal 1,8 parkeerplaatsen (= 2 parkeerplaatsen) te worden voorzien op eigen terrein. Binnen het perceel op het erf is ruimschoots de ruimte om in eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

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

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

Tabel 4: Fietsparkeernorm gemeente Breda

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

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

5.13.3 Conclusie

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

5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.14.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

5.14.2 Onderzoek

Door de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming wordt bestaande bebouwing op een duurzame manier benut, zonder extra ruimtebeslag of nieuwe bebouwing in het buitengebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe van duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van verdere verstedelijking of verharding. In het kader van deze herbestemming wordt tevens ingezet op het verduurzamen van het energiegebruik op het perceel. Denk hierbij aan het toepassen van duurzame energiebronnen en het treffen van maatregelen voor energiebesparing. Dit past binnen de gemeentelijke ambitie om woningen te verduurzamen en de energie-infrastructuur te optimaliseren.

Het initiatief heeft een positieve invloed op de klimaatadaptieve inrichting van het erf. Door de sloop van de oude veestal wordt verhard oppervlak verwijderd, wat bijdraagt aan een betere waterinfiltratie en vermindering van hittestress. Daarbij wordt bestaand groen op het erf versterkt en grotendeels positief bestemd als 'natuur', wat bijdraagt aan verkoeling, biodiversiteit en het vasthouden van water op eigen terrein. Er is bovendien geen sprake van een toename in verharding, waardoor geen extra waterbergingsopgave ontstaat.

Het plan sluit aan bij de gemeentelijke inzet op ruimtelijke adaptatie, door het klimaatbestendig inrichten van een bestaand erf. De bestaande inritten worden benut, wat betekent dat er ook op het gebied van mobiliteit geen extra belasting ontstaat en geen nieuwe infrastructuur nodig is.

5.14.3 Conclusie

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

1. Afval

Er is reeds sprake van bestaande bebouwing en bestaand gebruik. De afvalproductie blijft daardoor beperkt en vergelijkbaar met de huidige situatie. Eventuele sloop van oude opstallen (zoals de voormalige veestal) zal plaatsvinden conform de geldende regels voor afvalscheiding en verantwoorde afvoer van bouw- en sloopafval.

2. Asbest

Eerder heeft er een sanering plaatsgevonden van asbesthoudende dakplaten, waarbij conform de geldende regelgeving is gehandeld en een eindcontrolecertificaat is afgegeven. Dit toont aan dat de locatie op dat punt schoon is opgeleverd. Op de planlocatie is geen asbest aanwezig.

3. Bedrijven

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

4. Bodem

In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect bodem. Voor onderhavig initiatief is geen bodemonderzoek benodigd, aangezien er geen aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging en de fysieke situatie op het perceel nagenoeg ongewijzigd blijft.

5. Circulaire economie

Doordat bestaande gebouwen in stand blijven en worden herbestemd, wordt optimaal gebruikgemaakt van de reeds aanwezige ruimtelijke en bouwkundige structuur. Dit voorkomt de inzet van nieuwe (primaire) grondstoffen en sluit aan bij het principe van circulair ruimtegebruik.

6. Dierenwelzijn

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

7. Duurzame overheid

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

8. Energie en klimaatmitigatie

Het verhard oppervlak verminderd, wat bijdraagt aan klimaatmitigatie en vermindering van hittestress. Daarmee draagt het plan bij aan de bredere gemeentelijke doelstellingen rondom CO²-reductie.

9. Externe veiligheid

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

10. Geluid

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

11. Geur

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

12. Luchtkwaliteit

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

13. Windhinder

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

5.15 Trillingen

5.15.1 Wettelijk kader

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

5.15.2 Onderzoek

Het aspect trillingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen herbestemming. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven, spoorlijnen of infrastructurele voorzieningen die relevante trillingsbronnen vormen. Er is geen sprake van industriële activiteiten, zware transportbewegingen of grootschalige mechanische installaties in de nabijheid die continu of incidenteel merkbare trillingen veroorzaken.

5.15.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande omstandigheden zijn er geen aanleidingen om het aspect trillingen als belemmering te beschouwen voor de voorgenomen omzetting van agrarisch naar wonen.

5.16 Toetsing besluit milieueffectrapportage

5.16.1 Wettelijk kader

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

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

5.16.2 Onderzoek

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

5.16.3 Conclusie

De activiteit op de planlocatie aan de Dorstseweg 37 te Bavel betreft de herbestemming van een voormalig agrarisch erf naar een woonbestemming. Daarbij wordt het bestaande bouwvlak 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen'. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd die leidt tot een toename van verharding of verstedelijking van betekenis. Ook is er geen sprake van functiemenging, infrastructurele aanpassingen of verdichting die invloed heeft op de ruimtelijke hoofdstructuur.

De herontwikkeling voorziet in het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle erf, inclusief woning, schuren en karakteristieke groenstructuren. De enige bebouwing die verdwijnt is een voormalige veestal zonder cultuurhistorische waarde, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing verbeteren.

Conform bijlage V, categorie J11 van het Omgevingsbesluit ("stedelijke ontwikkelingsprojecten") dient te worden beoordeeld of sprake is van een project dat onder deze categorie valt. Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is niet gedefinieerd in de Omgevingswet of het Omgevingsbesluit. Volgens jurisprudentie, waaronder ECLI:NL:RBGEL:2021:3656, moet dit begrip per geval worden beoordeeld aan de hand van de concrete omstandigheden. Daarbij spelen de volgende criteria een rol:

- **Locatie:** De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch erf binnen het gehucht Tervoort, in het buitengebied van Breda. Het betreft een kleinschalige locatie met cultuurhistorische waarden en aanwezige groenstructuren die worden behouden en versterkt.
- **Aard en omvang:** De herontwikkeling betreft een functiewijziging zonder uitbreiding van bebouwd oppervlak. Door sloop van de voormalige veestal neemt het verhard oppervlak juist af, waardoor de milieubelasting vermindert.
- **Vormgeving en opzet:** De bestaande erfstructuur blijft gehandhaafd. Er is geen sprake van grootschalige bebouwing, functiemenging of nieuwe infrastructuur.
- **Gevolgen voor milieu en leefomgeving:** Er ontstaan geen significante milieugevolgen. De verkeersaantrekkende werking blijft gelijk aan de bestaande situatie. De landschappelijke inpassing en belevingswaarde verbeteren door het toevoegen van natuur en herstel van het erf karakter.

In samenhang bezien is sprake van een kleinschalige herbestemming die past binnen het bestaande landschap en geen wezenlijke invloed heeft op milieu, leefomgeving of ruimtelijke structuur.

Op grond van deze beoordeling kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van bijlage V, categorie J11 van het Omgevingsbesluit. Er zijn geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten die een mer-beoordeling noodzakelijk maken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De planwijziging wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het omgevingsplan via een TAM-omgevingsplan. De uitvoering van het plan vindt volledig plaats op particulier initiatief en op particulier eigendom. De gemeente Breda heeft geen financiële betrokkenheid of kostenrisico's bij de uitvoering van het project.

Er is geen anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer, omdat de ontwikkeling uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging van een bestaande situatie en geen bouw- of ontwikkelactiviteiten omvat die leiden tot kosten voor de gemeente (zoals aanleg van infrastructuur of openbare voorzieningen). De door de gemeente gemaakte planologische en procedurele kosten worden gedekt via legesheffing op grond van de legesverordening. Daarmee is het kostenverhaal volledig verzekerd.

Gezien het particuliere karakter van het plan, de beperkte omvang en het ontbreken van gemeentelijke investeringen, is ook het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst niet noodzakelijk. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die kunnen leiden tot schade aan derden of tot planschadeclaims die op de gemeente zouden kunnen worden verhaald.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling financieel-economisch haalbaar is en dat de gemeente geen financieel risico loopt.

6.1.2 Kostenverhaal

Het voorliggende initiatief betreft een particulier plan waarvan de kosten volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. De gemeente Breda maakt geen kosten voor de uitvoering van het plan die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer, anders dan de reeds verschuldigde leges voor de planologische procedure.

Omdat sprake is van een kleinschalige herbestemming zonder uitbreiding van bebouwing of aanleg van publieke voorzieningen, is er geen sprake van kostenverhaal in de zin van de Omgevingswet. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Door middel van de legesregeling zijn de gemeentelijke kosten volledig afgedekt en is de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.1.3 Conclusie

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

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

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

Bij het initiatief op de planlocatie is gekozen voor het toepassen van een combinatie van schriftelijke en mondelinge participatie met de belanghebbenden, in dit geval de directe omwonenden van de Dorstseweg 37. Omwonenden werden door initiatiefnemer persoonlijk benaderd, hier werd het voornemen toegelicht en is tevens een brief met reactieformulier achtergelaten, zodat omwonenden dit nog eens rustig konden nalezen, en via het reactieformulier hun reacties kenbaar konden maken. De omwonenden hebben positief gereageerd. De reactieformulieren zijn ondertekend geretourneerd. Deze zijn geanonimiseerd toegevoegd aan de bijlage.

6.2.2 Voorbereiding

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

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

Provincie Noord-Brabant

Provincie heeft in een reactie laten weten akkoord te zijn met het plan.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft in een reactie laten weten dat de waterhuishoudkundige belangen voldoende zijn verwerkt in het plan. Ten aanzien van het plan hebben zij geen verdere op- of aanmerkingen.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft in een reactie laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.

6.2.3 Ontwerp

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

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

6.2.3.1 Hoofdpzet

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

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit drie hoofdstukken, te weten:

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

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

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het omgevingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het omgevingsplan wordt

uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de meet- en rekenbepalingen, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

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

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

6.2.3.2 Regels voor functies en activiteiten

Natuur

Ter plaatse van 'Natuur' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- De duurzame instandhouding van natuur.
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden.
- Behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.
- Extensief recreatief medegebruik.
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen - Buitengebied

Ter plaatse van 'Wonen - Buitengebied' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- Wonen;
- Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- Kamerverhuur niet is toegestaan waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.

Met daaraan ondergeschikt:

- In- en uitritten;
- Nutsvoorzieningen;
- Parkeren;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Agrarisch

Ter plaatse van 'Agrarisch' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- water;
- extensief recreatief medegebruik.
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Cultuurhistorie

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

Hoofdstuk 7 Belangenafweging en conclusie

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Conclusie

Onderhavig omgevingsplan geeft inzicht in het feit dat de beoogde ontwikkeling, de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bijbehorende agrarische bouwvlak naar een wonen- en natuurfunctie aan de Dorstseweg 37 te Bavel, zorgt voor een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

