Ruimtelijke onderbouwing
Prins Hendrikstraat 156

Datum: 6 augustus 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding		
	1.1	Aanleiding en doel	5
	1.2	Ligging	5
	1.3	Geldend bestemmingsplan	6
	1.4	Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	6
	1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse		
	2.1	Inleiding	9
	2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke beleid		
	3.1	Inleiding	11
	3.2	Rijksbeleid	11
	3.3	Provinciaal beleid	12
	3.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Planmotivatie		
	4.1	Planbeschrijving	15
Hoofdstuk 5	Milieu en landschap		
	5.1	Bodem	17
	5.2	Water	17
	5.3	Ecologie	17
	5.4	Bedrijven	18
	5.5	Externe veiligheid	18
	5.6	Geluid	18
	5.7	Luchtkwaliteit	18
	5.8	Cultureel Erfgoed	19
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid		
	6.1	Inleiding	21
	6.2	Toepassing grondexploitatiewet	21
	6.3	Financiële haalbaarheid	21
Hoofdstuk 7	Communicatie		
	7.1	Inleiding	23
	7.2	Procedure	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

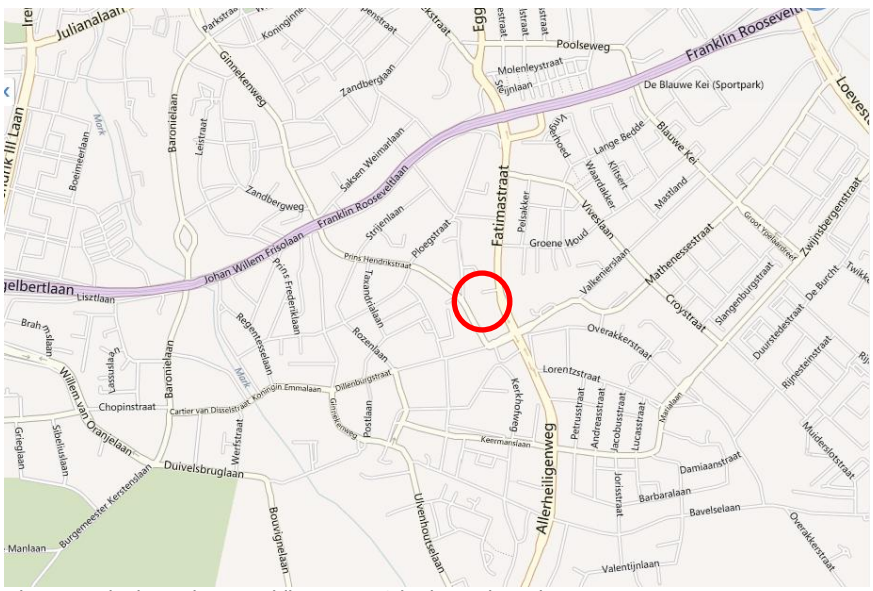
Op 18 mei 2012 heeft de heer Van Boxel een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd voor het gebruik van het pand Prins Hendrikstraat 156 als woning. De aangevraagde omgevingsvergunning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Ginneken” waarin het perceel de bestemming “Maatschappelijk” heeft. Woningvermeerdering is niet mogelijk binnen deze bestemming. Omdat er voorheen geen woning zat, wordt de aanvraag gezien als woningvermeerdering.

Het college van B&W heeft echter de mogelijkheid mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het strijdig planologisch gebruik van de gronden en bouwwerken met het vigerende bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo . De aanvraag dient in een dergelijk geval niet in strijd te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient aangetoond te worden middels een ‘ruimtelijke onderbouwing’, waarin o.a. is verwoord wat het plan inhoudt, hoe het plan zich verhoudt tot rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het plan past binnen de omgeving.

De onderhavige toelichting en de toelichting in de aanvraag bevatten tezamen de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor een woning in het pand Prins Hendrikstraat 156.

1.2 Ligging

Het pand Prins Hendrikstraat 156 ligt binnen het stedelijk gebied en is gelegen aan de Prins Hendrikstraat. Het pand ligt aan een doodlopende zijstraat. De panden in het straatje hebben overwegend een woonfunctie. Op onderstaande figuur is een kaartje van de ligging van de locatie in de stad weergegeven.

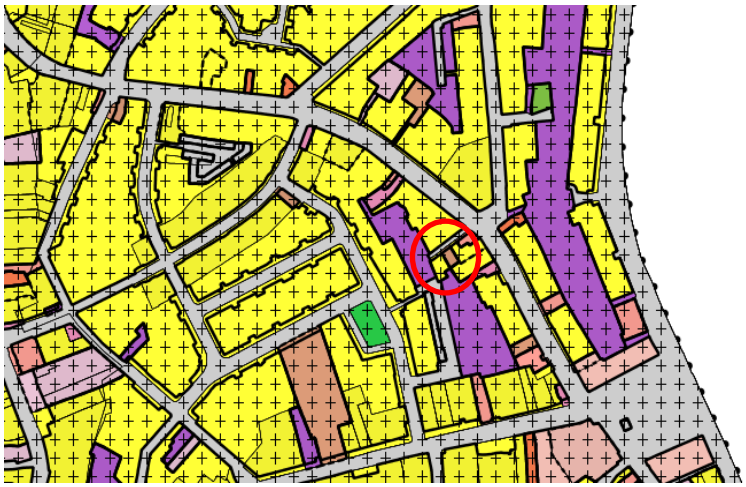


Figuur 1. Ligging Prins Hendrikstraat 156 in de stad Breda

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het pand Prins Hendrikstraat 156 ligt binnen het bestemmingsplan “Ginneken”, welke rechtskracht heeft vanaf 12 juli 2012. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

Het perceel heeft de bestemming “Maatschappelijk”. In artikel 12 is aangegeven dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor een maatschappelijke voorziening en dat op de verdiepingen een woonfunctie mogelijk is. Er zat voorheen een tandheelkundige praktijk, wat onder een maatschappelijke voorziening gerekend wordt. Wonen op de begane grondlaag en het toevoegen van extra woningen is uitgesloten. De gevraagde woning past niet binnen deze regels.



Figuur 2. Uitsnede uit verbeelding ‘Ginneken’

In het bestemmingsplan is aangegeven dat een woning gebruikt mag worden door maximaal één huishouden. Kamerverhuur is uitgesloten.

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De Wabo maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, toch te verlenen. De omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo stelt het bestemmingsplan niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Ieder nieuw project zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt een pand Prins Hendrikstraat 156 te gebruiken als woning.

Voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 sub 1 onder 3° Wabo is een “verklaring van geen bedenkingen” van de gemeenteraad vereist.
Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad het “Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist” (besluit avvgb) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, de ‘verklaring van geen bedenkingen’ niet vereist is. Het besluit is op 5 juli 2012 in werking getreden en bepaalt het volgende.

Algemene voorwaarden

1. De aanvraag moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. De aanvraag mag niet in strijd zijn met ruimtelijk gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid;
3. De aanvraag mag niet strijdig zijn met relevante wet- en regelgeving;

Specifieke voorwaarden
De gronden moeten gelegen zijn in het stedelijk gebied zoals aangewezen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en voldoen aan onderstaande criteria:

1. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 25 m;
2. Het realiseren van maximaal 20 woningen, zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. Het gebruik van gronden in afwijking van de bestemming;
5. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht;
6. De aanleg of aanpassing van een weg of parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.

Overige voorwaarden
Een verklaring van geen bedenking is eveneens niet vereist voor aanvragen waarvoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waaraan de aanvraag voldoet.

Onderhavige initiatief valt in categorie 2 van de specifieke voorwaarden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 ‘Gebiedsanalyse’ is allereerst een functionele analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 ‘Beleid’ wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 ‘Milieu en landschap’ de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod, voor zover van toepassing. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit beschreven. Tot slot is hoofdstuk 7 ‘Communicatie’ gereserveerd voor een beschrijving van de procedure.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het pand Prins Hendrikstraat 156 wordt een benedenwoning en ligt aan een doodlopende zijstraat van de Prins Hendrikstraat. Op de verdieping is reeds een woning gelegen (Prins Hendrikstraat 158). In de loop van de jaren heeft de straat overwegend een woonfunctie gekregen. Eerder waren hier ook meer bedrijfsfuncties gevestigd.
De straat bestaat uit een klinkerbestrating.

Figuur 3. Doodlopend stukje van Prins Hendrikstraat

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3 1. Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (afgekort SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13. Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Specifiek voor Brabant en Limburg is een aantal gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt, ook voor Breda, dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Een bouwwerk zoals in de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning is in lijn met de Nota Ruimte, en ook in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro. Het besluit heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AmvB-ruimte.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Onderhavig aanvraag voor omgevingsvergunning is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Verordening ruimte
Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld. Op 1 juni 2012 is de verordening in werking getreden. In de Verordening ruimte heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt tot concrete regels die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten.

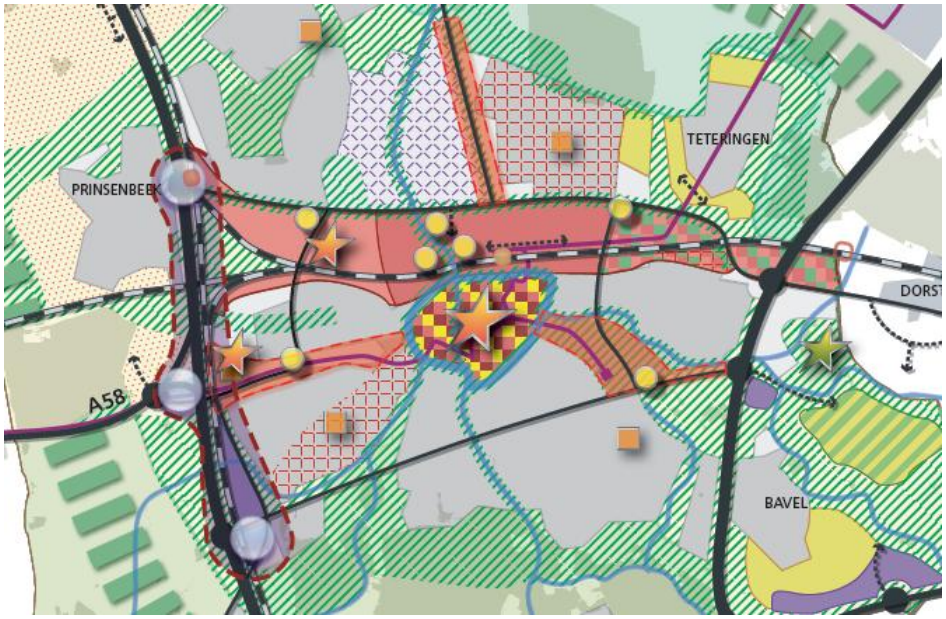
De verordening bevat regels voor:
- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

De locatie Prins Hendrikstraat 156 ligt op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening ruimte binnen een gebied met de aanduiding “Stedelijk gebied”. De gevraagde woning past binnen het beleid inzake dit gebied.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020
De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de Structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.
In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

De locatie ligt op de kaart bij de Structuurvisie binnen de zone “consolidatiegebied”. Het zwaartepunt van beleid ligt binnen deze zone op het behoud en versterking van de bestaande kwaliteit. De gevraagde woning past binnen dit beleid.



Figuur 4. Uitsnede uit kaart Structuurvisie Breda 2020

4. Planmotivering

4.1 Planbeschrijving

Er heeft een tandheelkundige praktijk op de begane grond gezeten. Op de verdieping bevond zich de bijbehorende woning. Het pand is in 2010-2011 verbouwd tot twee woningen en de bovenwoning is geschikt gemaakt voor kamerverhuur. Zowel de extra woning als de kamerverhuur was niet toegelaten binnen het toen nog geldende bestemmingsplan Breda-Zuid. De gemeente heeft geconstateerd dat de panden zonder vergunning verbouwd waren.

Wel leent deze straat zich voor bewoning. In de loop van de tijd zijn namelijk bijna alle bedrijfsfuncties verdwenen en wordt er momenteel overwegend gewoond. De gemeente kan dan ook instemmen met een beneden- en bovenwoning op deze locatie, maar de woningen dienen geschikt te zijn voor één huishouden. Kamerverhuur wordt uitgesloten.

In het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan Ginneken is de benedenwoning nr. 156 nog niet opgenomen. Daarom wordt de benedenwoning mogelijk gemaakt via dit verzoek om omgevingsvergunning met afwijking.

Qua parkeernorm heeft een woning een lagere parkeernorm dan een tandheelkundige praktijk. Er worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd voor de benedenwoning.

5. Milieu en Landschap

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving.

Een omgevingsvergunning maakt het mogelijk om het pand Prins Hendrikstraat 156 te gebruiken als woning. Omdat het een functiewijziging betreft met eventueel alleen interne verbouwingen, zijn er weinig gevolgen voor de diverse milieuaspecten. Hieronder worden de verschillende milieuaspecten kort toegelicht.

5.1 Bodem

Door het industriële verleden van Breda, is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient aan te tonen dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Conclusie
Het betreft alleen een functiewijziging. Er wordt niet gebouwd of gegraven. De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de beoogde functie.

5.2 Water

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Conclusie
Het betreft hier alleen een functiewijziging. Er komt geen verhard oppervlak bij. Gelet hierop heeft het project geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plekke.

5.3 Ecologie

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd.
Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woonwijk. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren essentieel. Zowel groen als de aanwezigheid van stadsvogels leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en daarmee aan het vestigingsklimaat. Hiermee vormt de aanwezigheid van dieren in de stad doorgaans een kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie
De locatie is momenteel geheel verhard en dit blijft zo. Het terrein maakt geen onderdeel uit van een groenstructuur. Er zijn geen ecologische waarden in het geding.

5.4 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof-, geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De beoogde woning hindert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en andersom ook niet.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Conclusie
Er liggen geen bedrijven of transportverbindingen in de buurt die van invloed zijn op de locatie Prins Hendrikstraat 156.

5.6 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld. Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. De Wet geluidhinder is in dit kader van belang.

Conclusie
De omliggende wegen zijn ingericht als 30 km/uur wegen. Er hoeft geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden de beoogde woning.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen
Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: „*De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'.*

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Het NSL regelt dat het besluit niet in betekenende mate volledig in werking is. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die „niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen

Conclusie
Op de locatie wordt één woning beoogt. Deze woning is niet in betekenende mate in het kader van luchtkwaliteit. De toename van het verkeer is dermate gering dat de invloed op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is.

5.8 Cultureel Erfgoed

In de nota “Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015” is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk.
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de gebieden die op de “Beleidsadvieskaart Breda’s Erfgoed, deel 1. Archeologie” zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda’s Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conclusie
Het betreft hier alleen een functiewijziging. De grond wordt niet geroerd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het project. Indien een omgevingsvergunning voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

6.3 Financiële haalbaarheid

Dit afwijkingsbesluit heeft betrekking op de uitbreiding van een hoofdgebouw met één woning. Er zijn, behoudens de procedurekosten, geen kosten aan verbonden voor de gemeente. De procedurekosten bedragen minder dan € 10.000,- en worden gedekt uit de leges. Het is derhalve niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.2 Procedure

7.2.1 Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning .

7.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank in Breda en later in hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.