
BAVELSELAAN 250 TE BREDA

- verbouwen praktijkruimte tot woning
- uitbreiding van deze woning



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Procedure aanvraag ontheffing bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	6
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke beleid	
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	Planmotivatie	11
Hoofdstuk 5	Milieu en landschap	
5.1	Bodem	12
5.2	Water	12
5.3	Ecologie	12
5.4	Bedrijven	13
5.5	Externe veiligheid	13
5.6	Geluid	14
5.7	Luchtkwaliteit	14
5.8	Cultureel Erfgoed	15
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	
6.1	Inleiding	16
6.2	Toepassing grondexploitatiewet	16
6.3	Financiële haalbaarheid	16
Hoofdstuk 7	Communicatie	
7.1	Inleiding	17
7.2	Procedure	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

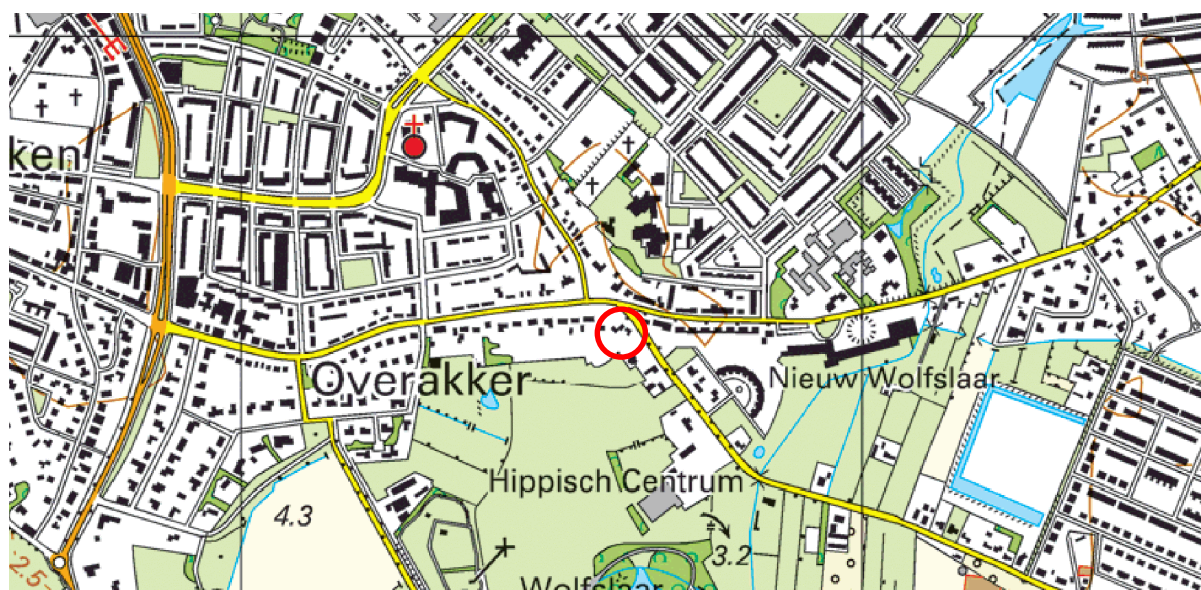
Aan de Bavelse laan 250 in Breda zijn een woonhuis en een praktijkruimte gesitueerd welke door middel van een tussenlid met elkaar verbonden zijn. Het perceel is circa 3.400 m² groot. Mede doordat een praktijk aan huis niet meer van deze tijd is, is het plan ontstaan om een deel van het perceel af te splitsen en van de bestaande praktijkwoning een zgn. levensloopbestendige woning te maken, die na realisering, bewoond gaat worden door de heer A. Wermenbol, inmiddels gepensioneerd, en zijn vrouw, die momenteel in het huidige woonhuis gehuisvest zijn. De heer Wermenbol heeft een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd om de nu leegstaande praktijkruimte te verbouwen tot woning. Het nieuwe woonperceel zal ongeveer 1500 m² omvatten. De heer en mevrouw Wermenbol zijn voornemens hun huidige woonruimte na splitsing van het kavel te verkopen.

De aangevraagde omgevingsvergunning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Overakker - Blauwe Kei". Het verbouwen van de praktijkruimte tot een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is een deel van de uitbreiding van het pand buiten het bouwvlak gelegen. 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 onderbouwing en de toelichting in de aanvraag bevatten tezamen de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de nieuwe woning.

1.2 Ligging

Op onderstaande figuur is een kaartje van de ligging van de locatie in de stad weergegeven. De locatie bevindt zich op de scheidslijn tussen stedelijk en landelijk gebied.



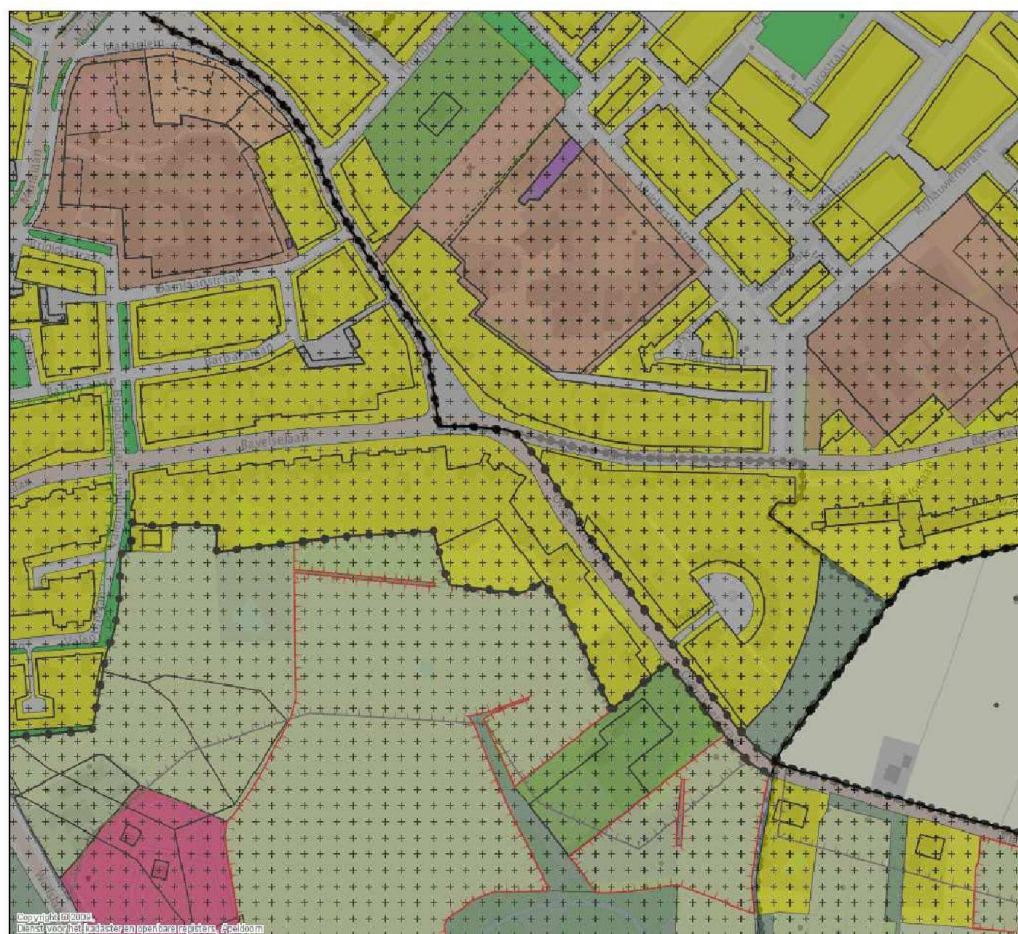
1.3 Geldend bestemmingsplan

De praktijkruimte behorende bij het pand Bavelselaan 250 ligt in het vigerende bestemmingsplan “Overakker - Blauwe Kei”, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013.

Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

Het perceel heeft de bestemming “Wonen”. In artikel 15 is aangegeven dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. De gevraagde extra woning is binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan (vermeerdering aantal woningen niet toegestaan).

Daarnaast valt de uitbreiding van de woning buiten het aangegeven bebouwingsvlak.



Legenda

Bestuursplan e.d.	Gebiedsaanduidingen
Bestuursplan geb.	milieuzone
Wijzigingsplan geb.	veiligheidszone
Bestuursplangroepen	wetgevingzone
agrarisch m. wld.	overige zone
bedrijf	Bouwplanduidingen
cultuur en ontsp.	bouwplanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	functieaanduiding
maatschappelijk	Maatvoeringen
natuur	maatvoering
sport	Plancontour en PDF
verkeer	bestemmingsplan
water	
Dubbelbestemmingen	
waarde	
onbekend	
Bouwvlakken	
bouwnet	

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 14 januari 2014

1.4 Procedure aanvraag ontheffing bestemmingsplan

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 het pand Bavelselaan 250 te gebruiken voor woon-werkdoeleinden.

Op 27 september 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 avvbg) 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 11 oktober 2012 in werking getreden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

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 grondgebied van de gemeente Breda 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 of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. Het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
5. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 onder a 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;

Het onderhavige initiatief betreft een woning en valt derhalve binnen categorie 2 van de specifieke voorwaarden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 ‘Gebiedsanalyse’ is allereerst een ruimtelijke en 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, geluid, ecologie, cultureel erfgoed etc. 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.

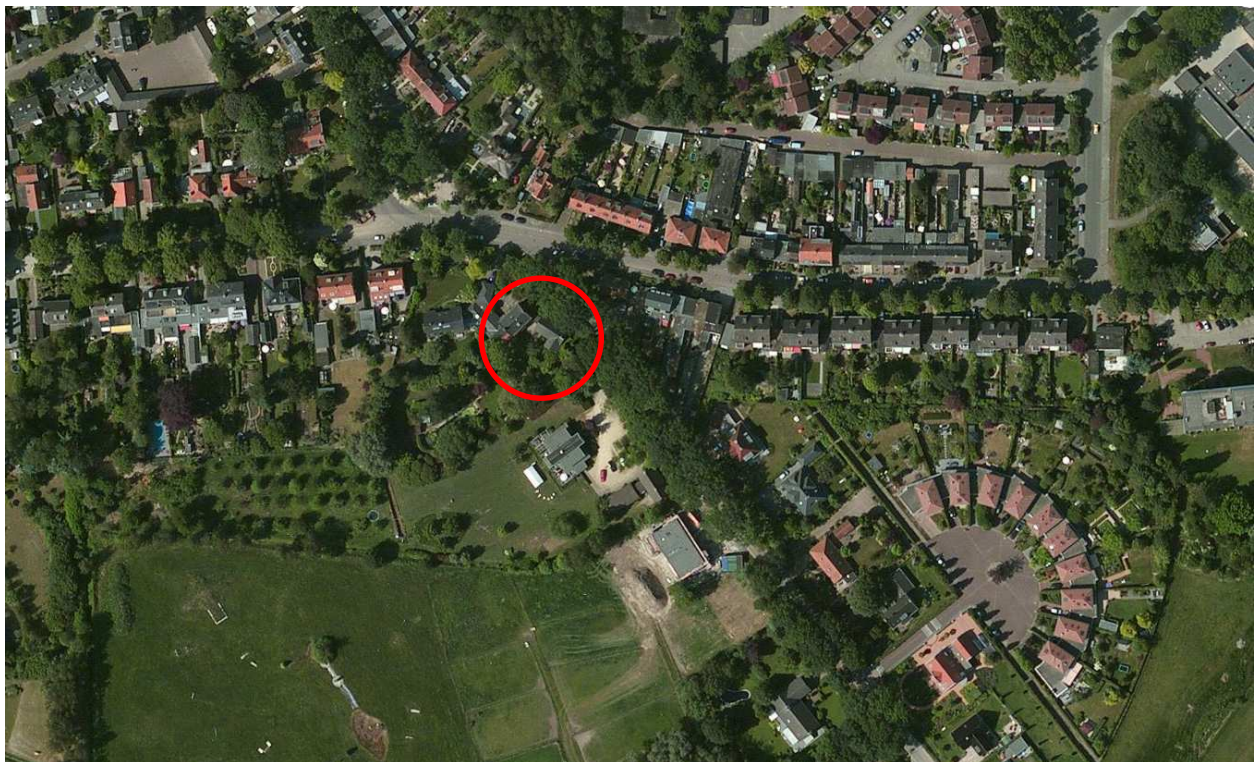
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

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

De Overakkerstraat is een van de oude linten in het zuidoosten van Breda en verbindt het centrum van Breda met Bavel. De bebouwing versterkt het karakter van het lint door de veelal vrijstaande woningen uit verschillende bouwperiodes. Het noordelijke deel van de Overakkerstraat wordt omsloten door naoorlogse uitbreidingswijken, zoals o.a. IJpelaar. Het zuidelijke deel heeft haar landelijke karakter behouden door bebouwingsclusters en zichtlijnen naar het buitengebied. Aan het einde van de Overakkerstraat is het woningbouwproject Nieuw Wolfslaar gerealiseerd. Het beeld van de Overakkerstraat wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van laanbomen die de straat een dorps maar tegelijkertijd statig karakter geven. Het profiel is eenvoudig vormgegeven met een rijweg van bermen.

Het plangebied ligt in de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied, net ten zuiden van de Bavelse laan en aan de westzijde van de Overakkerstraat. Het maakt onderdeel uit van het lint en grenst tegelijkertijd direct aan het landelijke gebied. In de omgeving ligt de nadruk op de woonfunctie. Bijzondere elementen in de omgeving zijn het Hippisch Centrum Breda en de kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de Struijshof.



Het voormalige perceel met een woning en praktijkruimte is 3.400 m² groot en heeft een woonbestemming. Het perceel heeft aan de straatzijde een lengte van ca. 65 m. Het voorste deel van het perceel, aan de Overakkerstraat, maakt deel uit van het stedelijke gebied (het lint van de Overakkerstraat) en het achterste deel, tevens het grootste deel van het perceel, is onderdeel van het landelijke gebied. Op het voorste gedeelte bevinden zich twee gebouwen. Meest zuidelijk is de voormalige praktijkwoning gesitueerd. Het pand is evenwijdig aan de straat gesitueerd. Het pand is opgebouwd uit één bouwlaag met een kap. De gevel is in bakstenen opgetrokken en er is een pannendak toegepast. Noordelijk is min of meer haaks op de praktijkwoning de hoofd woning gesitueerd. Deze hoofd woning heeft 2 bouwlagen met een kap. Het achterste gedeelte vormt een langgerekte ca. 100 m. diepe tuin.

Ruimtelijk gezien maakt dit deel van het perceel deel uit van het groene hart omsloten door de bebouwing aan de Overakkerstraat, Bavelse laan en Wolfslaardreef. Dit heeft een open karakter, hetgeen versterkt wordt door de begrenzing met bomenrijen. Ook het landgoed Wolfslaar, meer zuidelijk, valt binnen dit afgebakende landelijke gebied.

Het plangebied waar deze ruimtelijke onderbouwing over gaat, wordt gevormd door het afgesplitste perceel waar de voormalige praktijkruimte staat.

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' (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 groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland. Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkend, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo.

Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Het omzetten van een leegstaande praktijkruimte tot woning, zoals voorgesteld in het huidige verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan, is in lijn met de Nota Ruimte en ook in lijn met de 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 1 oktober 2012 in werking is getreden.

In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming 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 2012

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 Bavelse laan 250 ligt op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening ruimte binnen een gebied met de aanduiding "Stedelijk concentratiegebied". Stedelijke concentratiegebieden zijn primair bedoeld ten behoeve van stedelijk functies. De voorgenomen ontheffing van het bestemmingsplan past hier binnen.

Onderhavige ontwikkeling kan beschouwd worden als een inbreiding, omdat een woning toegevoegd wordt zonder dat dit ruimtelijke gevolgen heeft. Het project is daarom niet strijdig met het vigerende provinciale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2030

De gemeenteraad heeft op 26 september 2013 de Structuurvisie Breda 2030 vastgesteld. In essentie is de Structuurvisie een ruimtelijk document, een visie die iets zegt over de ruimtelijke ontwikkeling van stad, dorp en buitengebied. Maar de Structuurvisie Breda 2030 is breder en omvat een ruim spectrum aan onderwerpen: van economie tot mobiliteit, van cultuur tot sociale aspecten, van wonen tot groen en water. De ruimtelijke visie bestaat uit drie lagen:

1. kernwaarden: wat zijn de sterke punten van Breda, wat wil Breda behouden. De stad, dorpen en buitengebied geven Breda samen haar kleur en identiteit, deze diversiteit moet behouden blijven.
2. fundament: mede op basis van de kernwaarden is een fundament voor ontwikkeling geformuleerd: compact, duurzaam en met veel ruimte voor initiatief. Compact wil zeggen dat ontwikkelingen geconcentreerd moeten zijn binnen de huidige stedelijke grenzen. Duurzaam betekent - naast aandacht voor het milieu - ook oog voor mensen, sociale aspecten, winst en waarde. Daarnaast is ruimte voor grote projecten, maar ook voor kleinschalige initiatieven essentieel.
3. hoofdlijnen: voor ontwikkeling van Breda gelden de thema's 'Knooppunt Breda', 'Breda Markstad' en 'Breda Mozaïek'.

Inzake wonen is gesteld dat de bestaande woningvoorraad van belang is, verduurzaming is het sleutelwoord. Het is zaak een realistisch woonprogramma te realiseren en te faseren.

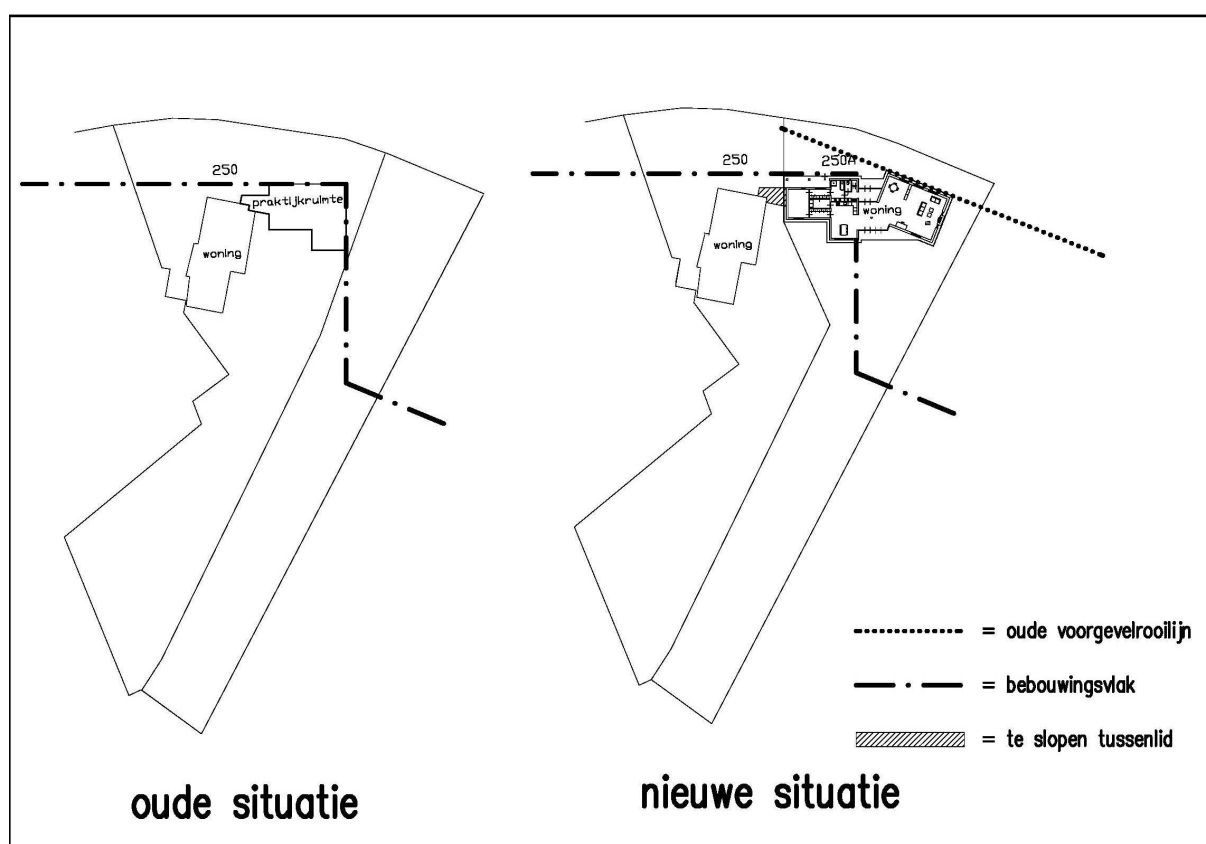
De praktijkruimte staat momenteel leeg en het is onwaarschijnlijk dat er zich opnieuw een tandarts in vestigt. Hergebruik van deze ruimte voor een levensloopbestendige woning ligt in de lijn van de Structuurvisie Breda 2030.

4. Planmotivatie

Het bouwplan omvat een interne verbouwing van de praktijkruimte tot woning; in verband met de realiseerbaarheid van het hele woonprogramma op de begane grond is een uitbreiding noodzakelijk. Om na de kavelsplitsing het beeld van vrijstaande woningen te versterken wordt het voormalige verbindingselement tussen woning en voormalige praktijkruimte gesloopt. De benodigde twee parkeerplaatsen voor de nieuwe woning zullen op eigen terrein aangelegd worden.

Ten einde het volledige woonprogramma op de begane grond te kunnen realiseren (levensloopbestendig) is een uitbreiding in het plan opgenomen. Deze is onderdeel van de aanvraag. De uitbreiding bevindt zich buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak.

De "nieuwe" rooilijn van de uitbreiding volgt de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke bebouwing aan de Overakkerstraat, waarvan alleen de nieuwbouw op het aangrenzende perceel sterk afwijkt, maar zowel de oorspronkelijke bebouwing van dit aangrenzende perceel als de verderop gelegen bebouwing volgen de oude rooilijn.



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.

5.1 Bodem

Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota "De Bredase grondslag". Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten "ernstige" verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

5.2 Water

Beleid

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 deels een interne verbouwing van een bestaand pand en deels een uitbreiding van dit pand met circa 90 m². Gelet hierop heeft het project geen onacceptabele gevolgen voor de waterhuishouding ter plekke. Het pand is reeds aangesloten op het onder de Overakkerstraat gelegen riool.

5.3 Ecologie

Algemeen

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

In het kader van de Flora - en faunawet dient onderzocht te worden of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de eventueel aanwezige natuurwaarden. Omdat er sprake is van interne verbouwing om het pand geschikt te maken voor de woonfunctie, gecombineerd met een uitbreiding van 90 m² waarbij een stukje zijtuin wordt bebouwd, blijft de situatie op het eigen terrein min of meer ongewijzigd. Het plangebied maakt geen deel uit van beschermd natuurgebied en grenst hier ook niet aan. Wel wordt een aantal bomen gekapt, waarvoor een kapvergunning is aangevraagd.

5.4 Bedrijven

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof-, geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving ten gevolge 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

In de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk een woonfunctie aanwezig. Alleen op adres Overakkerstraat 372 is een manege gesitueerd, het Hippisch Centrum Breda. In het kader van milieuzonering geldt voor deze functie een contour van 100 meter vanaf het geprojecteerde bouwblok. De afstand tussen de beide perceelsgrenzen bedraagt circa 167 meter.

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De woonfunctie hindert omliggende woningen niet.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

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). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'.*

Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor [Besluit transportroutes externe veiligheid]);
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden.

De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Conclusie

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Ook zijn geen spoorwegen, buisleidingen, (gas)leidingen, luchthavens, bedrijven of LPG-tankstations in de omgeving aanwezig die invloed hebben op het pand Bavelse laan 250.

5.6 Geluid

Algemeen

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. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Conclusie

Voor de Overakkerstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Ook in de directe nabijheid zijn geen wegen aanwezig waarvan de onderzoekzone over het plangebied reikt. Om deze reden heeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

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 Samenwerkingsprogramma 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 dat „niet in betekenende mate □ (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek 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

Onderhavig project betreft de toevoeging van 1 woning. Hiermee kan gesteld worden dat de verkeersaantrekkende werking niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

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 bij nieuwbouw 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.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien er meer dan 100 m² bijgebouwd wordt, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De uitbreiding omvat circa 90 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

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 grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet 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.

6.3 Financiële haalbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning valt niet in één van bovenstaande categorieën omdat het de verbouw van een bestaande praktijkruimte naar één woning betreft.

De kosten die samenhangen met het omgevingsvergunning worden middels leges verhaald.

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 Zeeland-West-Brabant 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.

