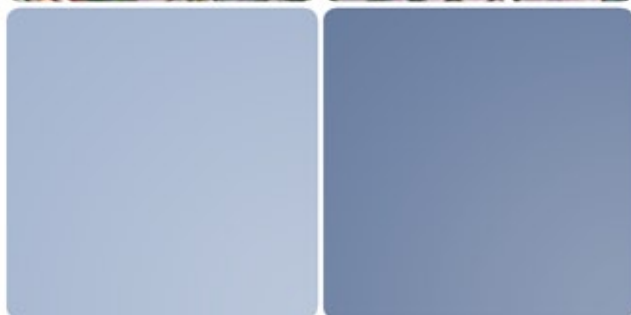




RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GAFFELSTRAAT 75, BREDA



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
"GAFFELSTRAAT 75 BREDA"**

GEMEENTE BREDA

Opdrachtgever:	Dhr. Emmerik
----------------	--------------

Werknummer:	S/14.007.00
-------------	-------------

Datum:	18 maart 2014
--------	---------------

DHONDT

stedenbouw- BNSP

architectuur- BNA

advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging van plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Planvorm afwijkingsbesluit	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSANALYSE	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	PLANMOTIVERING	11
4.1	Planbeschrijving	11
4.2	Planmotivering	12
5	MILIEU EN LANDSCHAP	13
5.1	Geluid	13
5.2	Luchtkwaliteit	13
5.3	Externe veiligheid	14
5.4	Bedrijven en milieuzonering	14
5.5	Watertoets	15
5.6	Flora- en faunatoets	15
5.7	Cultureel erfgoed	16
6	UITVOERBAARHEID	17
7	COMMUNICATIEPROCEDURE	18

Bijlage:

Akoestische beschouwing Planontwikkeling “Gaffelstraat 75” Breda, Wenatech Milieu Adviseurs B.V., 14 maart 2014.

1. INLEIDING

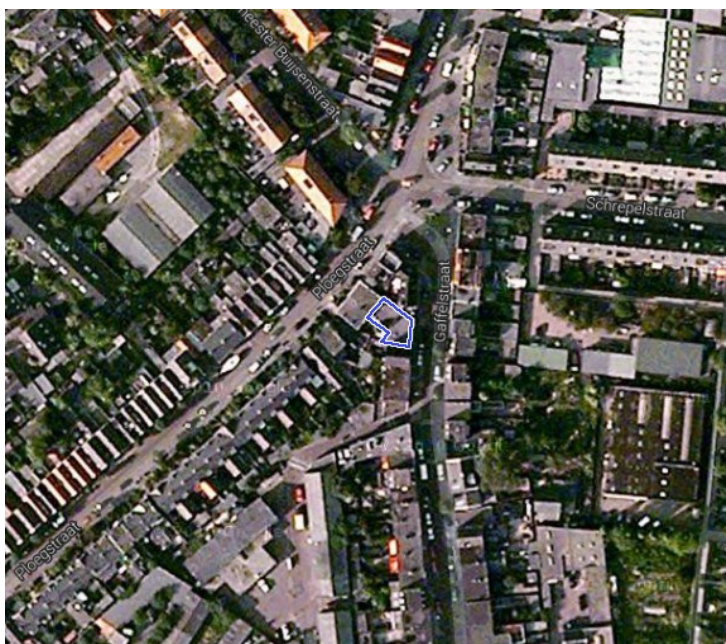
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van het pand Gaffelstraat 75 te Breda. De locatie was tot kort geleden in gebruik als werkplaats voor een (timmer)bedrijf. De eigenaar heeft de wens het pand te verbouwen/ herontwikkelen tot een woning.



Figuur 1: aanzicht planlocatie Gaffelstraat 75

1.2 Ligging van plangebied



Figuur 2 planlocatie

Het pand is gelegen aan de Gaffelstraat 75 in Breda. De Gaffelstraat is gelegen tussen de Ploegstraat en Prins Hendrikstraat in de wijk Ginneken.

De locatie grenst aan het perceel Gaffelstraat 77 waar voorheen het café Cosy Corner was gevestigd. Nu is het pand geheel in gebruik voor studentenwoningen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Ginneken. Dit bestemmingsplan is op 15 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 3 Uitsnede plankaart

De gronden ter plaatse zijn bestemd voor “Bedrijf”. Binnen deze bestemming is een woonfunctie niet toegestaan.

1.4 Planvorm afwijkingsbesluit

Initiatiefnemer wil op de planlocatie zijn bedrijf herontwikkelen tot een woning. De gemeente Breda heeft in een principebesluit van 18 december 2013 aangegeven door middel van een afwijkingsbesluit te willen meewerken aan het initiatief.

Een afwijkingsbesluit (een besluit om voor dit project af te wijken van het geldende bestemmingsplan) maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt tevens gezien als een verzoek om een afwijkingsbesluit. Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd waarin wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling haalbaar is.

Onderhavig stuk is de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding op het plan en in hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse gegeven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het toekomstig beleid door middel van een planbeschrijving en –motivering. In hoofdstuk 5 komen de aspecten met betrekking tot het milieu aan bod. In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan de orde.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie Gaffelstraat 75 ligt in Breda-Zuid/ Ginneken. Kort gezegd is de wijk gelegen tussen de Ulvenhoutselaan/ Allerheiligenweg/ Fatimastraat, de rivier de Mark en de Johan Willem Frislaan.

Ginneken is een voormalig dorp dat na de slechting van de vestingwerken van Breda geleidelijk is geannexeerd en opgenomen in stedelijk gebied. Het voormalige dorp vormt de overgang tussen stad en onbebouwde natuurgebieden in het zuiden. Het deels behouden dorpskarakter en de gunstige ligging aan de Mark en nabij het Mastbos zorgen voor een aangenaam leefklimaat.

Verder is Ginneken een woonwijk met overwegend vooroorlogse woningbouw hetgeen in de directe omgeving van de planlocatie overigens goed waarneembaar is.

De Gaffelstraat is een echte woonstraat. Aan beide zijden zijn rijwoningen zonder voortuinen direct aan de straat gebouwd. Waar de Gaffelstraat op de Ploegstraat uitkomt heeft beperkte functiemening plaatsgevonden. Op de planlocatie bevindt zich zoals gezegd een aannemersbedrijf en op de hoek met de Ploegstraat (voorheen) een café.

2.2 Functionele structuur

De Gaffelstraat is een woonstraat en ingericht als 30km zone. Ook de straten in de directe omgeving van de planlocatie zijn vooral woonstraten, maar kennen ook op beperkte schaal functiemenging. De planlocatie is nabij de hoek van de Gaffelstraat en Ploegstraat gelegen.

De Gaffelstraat komt uit op de Ploegstraat en Prins Hendrikstraat. De Prins Hendrikstraat is overwegend een woonstraat waar sporadisch een kantoor, winkel of horecavoorziening is gevestigd.



Figuur 4 Directe omgeving planlocatie



Figuur 5 Woningen aan de Ploegstraat

De Ploegstraat is een woonstraat zonder functiemenging. Aan de noordzijde van de straat zijn de karakteristieke jaren 30 woningen zonder voortuin, direct aan de straat gelegen. Aan de overzijde zijn woningen met een kleine voortuin gebouwd.

Ter ondersteuning aan de woonfunctie zijn in de wijk Ginneken op lokaal niveau andere functies gesitueerd. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. De detailhandel is aan het Valkeniersplein geconcentreerd. Op het plein is een grote supermarkt en ook een relatief groot aantal kleinschalige winkels. Verder zijn er verspreid over de wijk kleine aan-huis-gebonden winkels, bijvoorbeeld in de Prins Hendrikstraat, wat voor een levendigheid en buurtgevoel zorgt.

In de directe omgeving van de planlocatie (Ploegstraat/ Gaffelstraat/ Kerkhofweg en de Fatimastraat) vindt kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid plaats. Verder kent de wijk twee basisscholen, twee kerken, een gemeenschapshuis en een verzorgingshuis.

Samengevat bevindt de planlocatie zich in een woonwijk met een beperkte functiemenging. Het omzetten van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie past dan ook prima in de omgeving.

3 BELEIDSKADER

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Het plangebied is geheel gelegen in het stedelijk concentratiegebied. Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke locaties de voorkeur hebben. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

Het plangebied is gelegen binnen “bestaand stedelijk gebied stedelijk concentratiegebied” van de Verordening ruimte. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Breda 2030: keuzes maken in een dynamische tijd”

De gemeenteraad heeft in september 2013 de Structuurvisie Breda 2030, “Keuzes maken in een dynamische tijd”, vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt tevens een afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering.

Er gelden drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda. Knooppunt Breda: gaat er van uit dat we de economische kracht en regionale positie verder benutten en uitbouwen. Breda Markstad: gaat er van uit dat we kansen en kwaliteit van het water gebruiken bij ontwikkeling. Breda Mozaïek: heeft de diversiteit aan karakteristieken als basis voor gebiedsopgaven. De drie hoofdlijnen vertegenwoordigen de drie P's, Knooppunt gaat vooral over 'Profit', Markstad over 'Planet' en Mozaïek vooral over 'People'. Evenwichtige aandacht voor alle drie deze drie hoofdlijnen vormt een toekomstbestendige, solide basis voor de ontwikkeling van Breda.

Op het gebied van wonen geeft de structuurvisie aan dat de komende tijd sprake is van een bevolkingstoename, vooral van alleenstaanden en eenoudergezinnen. Op de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. Bij de bestaande woningvoorraad is verduurzaming het sleutelwoord. De vergrijzing zal gaan zorgen voor minder doorstroming. Er is aandacht voor jonge huishoudens en studenten. Uitgangspunt blijft “geschikt wonen voor iedereen”. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus. De focus ligt op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen, ook de verbouw van kantoren tot woningen is een nader te verkennen optie. Concreet betekent dit alles dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden.

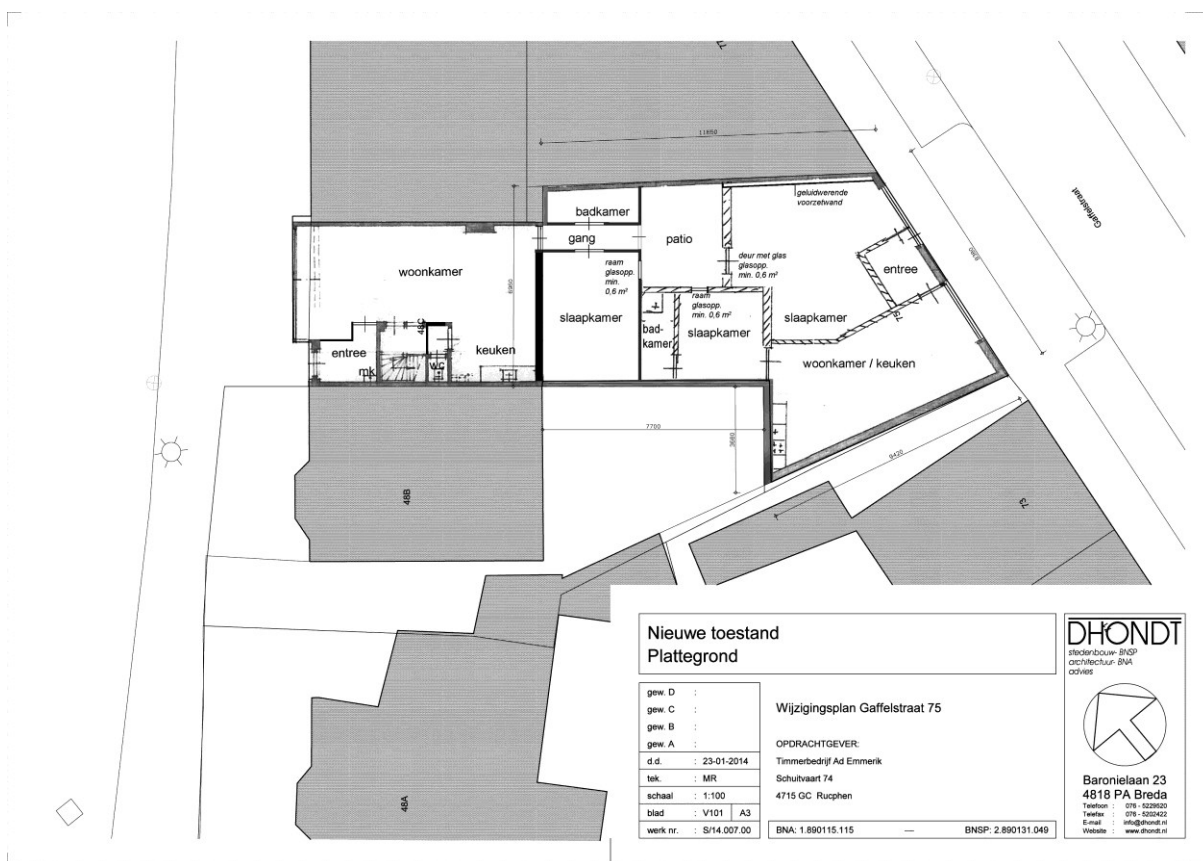
Het realiseren van kleine, zelfstandige appartementen (in de huursector) sluit goed aan bij de vraag van jonge huishoudens. De planvorming voor de Gaffelstraat past daarmee prima binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. In haar principebesluit heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat een buitenruimte gerealiseerd dient te worden om de woning aantrekkelijk te maken.

4 PLANMOTIVERING

Doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor het herontwikkelen van het bedrijf op de locatie Gaffelstraat 75 tot een woning.

4.1 Planbeschrijving

Het onderhavige plan behelst het herstructureren van de bedrijfslocatie aan de Gaffelstraat 75. Initiatiefnemer wil leegstand voorkomen en ter plaatse een woning realiseren.



Figuur 6 Plattegrond nieuwe situatie

Ter plaatse wordt een zelfstandig 2-kamerappartement met een eigen entree en voorzieningen gerealiseerd. Het appartement wordt voorzien van een patio. Inmiddels zijn (met een omgevingsvergunning) nieuwe voorpuien geplaatst. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven.

4.2 Planmotivering

Het pand Gaffelstraat 75 was voorheen in gebruik als timmerbedrijf. Initiatiefnemer is inmiddels gepensioneerd en wil van zijn pand een woning maken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het omvormen van de huidige bedrijfsbebouwing naar woningen geen specifiek gewenste kwaliteit. Het behoud van kleine bedrijfjes in de wijk is niet bezwaarlijk. Er zijn in de wijk Ginneken verschillende percelen die een bestemming bedrijf, horeca, detailhandel of dienstverlening hebben. Deze functies zorgen voor dynamiek en levendigheid in de wijk.

Gezien de overwegende woonfunctie van de buurt is een woning op de planlocatie goed inpasbaar en te prefereren boven langdurige leegstand. Het toevoegen van één woning voor één huishouden is passend bij de woningtypologieën in de Gaffelstraat. Omdat een woning zonder buitenruimte met enkel daglichttoetreding via dakramen niet leidt tot gewenste woonkwaliteit, wordt een patio gerealiseerd.

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad Breda de herijking van het parkeerbeleid vastgesteld. Hierin zijn verschillende deelgebieden voor de parkeernormering aangegeven. De planlocatie ligt in de schil. De parkeernorm voor een appartement is 1,4 parkeerplaats per eenheid/ woning. De normen voor bedrijven zijn strenger, waardoor voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.

5 MILIEU EN LANDSCHAP

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht:

1. Geluid
2. Luchtkwaliteit
3. Externe veiligheid
4. Bedrijven en milieuzonering
5. Watertoets
6. Flora- en faunatoets
7. Cultureel erfgoed

Op deze zeven aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 48 dB en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidsbelasting te verlagen, dient een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het omzetten van de bestemming bedrijf in de bestemming wonen dient te worden beschouwd als het oprichten van een nieuwe woning. Binnen het plangebied wordt derhalve de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. De Gaffelstraat is een 30km weg en een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30km weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ten aanzien van geluidhinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In de Regeling NIBM is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

In het plan wordt voor één woning de woonbestemming teruggebracht. Dit betekent dat de aanpassing derhalve niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5.3 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedsgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan externe veiligheidseisen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen. Wellicht vindt er over de gemeentelijke wegen in de nabijheid in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten aanzien van externe veiligheid voldoet het plan aan de vigerende normstelling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Door het omzetten van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" neemt de gevoeligheid van het gebied voor mogelijke milieuhinder niet toe. Naast de planlocatie bevindt zich echter een geprojecteerde horecabestemming, hetgeen voor mogelijke hinder naar de te realiseren woningen op de planlocatie kan zorgen. Volgens het vigerend bestemmingsplan is horeca in de categorie 1 t/m 4 toegestaan. Dit betekent dat in het naastgelegen pand zich een café, restaurant of combinatie daarvan of een bar mag vestigen. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Gezien het feit dat de planlocatie is gelegen in een gemengd gebied betekent dit dat de richtafstand met één afstandstap mag worden verminderd. Hierdoor wordt de richtafstand 0 meter.

Op 14 maart 2014 heeft Wematech een akoestische beschouwing uitgevoerd met betrekking tot de horecabestemming aan de Gaffelstraat 77 te Breda. Naast een beoordeling in hoeverre geluidhinder als gevolg van een horecagelegenheid ter plaatse van het nieuw te realiseren appartement is te verwachten, dient eveneens te worden vastgesteld dat de reeds aanwezige bedrijvigheid niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Wematech heeft daartoe met behulp van de 'Svantek 979 met 1/3 octaafbandanalysator' geluidmeting uitgevoerd. De geluidmeter is vooraf en na de geluidmetingen geijkt. Hierbij is geen afwijking geconstateerd. De geluidmetingen hebben plaatsgevonden in de gevoelige ruimte (maatgevende aanpandig gelegen slaapkamer) van het te realiseren appartement en in de voormalige horecagelegenheid ter bepaling van de geluidisolatie van de scheidingsconstructie tussen beide panden. In de horecagelegenheid is met behulp van de "kunstbron" ruis geproduceerd met een geluidniveau van 108 dB(A).

Voor de bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de geluidgevoelige ruimte (slaapkamer) van het te realiseren appartement is uitgegaan van representatief geacht binnenniveau van 85 dB(A) in de horecagelegenheid.

Uit de resultaten kan worden opgemaakt dat, bij een binnenniveau van 85 dB(A) in de horecagelegenheid, ten hoogte 18 dB(A) gedurende de nachtperiode in de slaapkamer van het te realiseren appartement aan de Gaffelstraat 75 wordt berekend. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidnorm van 25 dB(A) in de nachtperiode uit het Activiteitenbesluit. Het adequaat exploiteren van een horeca inrichting aan de Gaffelstraat 77 wordt na realisatie van onderhavig plan nog immer mogelijk geacht.

Tevens kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van het woonmilieu voor het aspect geluid voor de toekomstige bewoners van het te realiseren appartement hiermee wordt gewaarborgd.

5.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen in bebouwing of verharding plaats. Het betreft enkel een functiewijziging.

Er zijn derhalve geen wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora- en faunatoets

Door de bestemmingswijziging vindt geen verandering in bebouwing plaats. Het bestaande pand blijft volledig gehandhaafd, ter plaatse wordt enkel een binnentuin/ patio gerealiseerd door een deel van het dak te verwijderen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Cultureel erfgoed

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de Beleidsadvieskaart van de gemeente Breda staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn. De planlocatie is gelegen in een gebied met een hoe archeologische verwachtingswaarde.

Omdat in het plangebied echter enkel een bestemmingswijzing plaatsvindt en geen bouwwerkzaamheden, vinden er geen bodemverstoringen plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is te zien dat de omgeving van de Gaffelstraat valt binnen de regio "Baronie". Verder worden de straten Gaffelstraat, Ploegstraat, Prins Hendrikstraat aangegeven als "lijnen van redelijk hoge waarde".

Inmiddels zijn (met een omgevingsvergunning) nieuwe puien in het pand geplaatst waarbij de ouden poorten/ deuren van de timmerwerkplaats zijn vervangen, waardoor het aanzicht van het pand aanzienlijk is verbeterd. Door het omzetten van het bedrijfspand naar een woning worden de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet aangetast.

De kwaliteiten van de oude dorpskern Ginneken worden door de planontwikkeling derhalve niet aangetast.

6 UITVOERBAARHEID

Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken kan gesteld worden dat het plan zowel beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijk-, functioneel- en milieutechnisch oogpunt, verantwoord is.

Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming van het pand Gaffelstraat 75 is een particulier initiatief, waardoor geen bijdrage vanuit de gemeente benodigd is.

7 COMMUNICATIEPROCEDURE

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op 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.

De ontwerpomgevingsvergunning 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 een definitief besluit over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze opnieuw voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank in Breda en later eventueel in hoger beroep gaan 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.



Wematech Milieu Adviseurs B.V.

AKOESTISCHE BESCHOUWING

Planontwikkeling “Gaffelstraat 75” Breda

Opdrachtgever : Timmerbedrijf Ad Emmerik
 Ploegstraat 48C
 4835 AJ Breda

Projectnummer : AKO-60140151
Kenmerk rapport: RV140405.0
Status rapport: Definitief
Datum : 14 maart 2014

Projectleider	Ing. R. Voorbraak	par: 
(mede)Auteur	Ing. F.P.J. van Gils	par: 



Wematech Advies Groep B.V. is gecertificeerd door Lloyd's volgens de gestelde criteria conform ISO-9001:2008 onder nummer RQA657538



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
2.	UITGANGSPUNTEN	4
2.1.	Locatiebezoek / dossieronderzoek.....	4
3.	OMGEVING TE REALISEREN APPARTEMENT	5
3.1.	Vigerend bestemmingsplan.....	5
3.2.	VNG-publicatie	5
4.	TOETSINGSCRITERIUM	7
5.	TOETSINGSRESULTATEN	8

FIGUREN

Figuur 1	:	Situatieschets
Figuur 2	:	Overzichtstekening

BIJLAGEN

Bijlage 1	:	Meetresultaten geluidmetingen
Bijlage 2	:	Rekenresultaten $L_{Ar,LT}$
Bijlage 3	:	Relevante documenten milieudossier



1. INLEIDING

Timmerbedrijf Ad Emmerik is voornemens één appartement te realiseren in een voormalig bedrijfspand aan de Gaffelstraat 75 te Breda. Het appartement grenst aan het perceel Gaffelstraat 77 waar voorheen het café Cosy Corner was gevestigd. Voornoemde locatie heeft echter nog immer een horecabestemming, waardoor het exploiteren van bijvoorbeeld een café in de toekomst tot de mogelijkheden blijft behoren.

Door de gemeente Breda is verzocht de ruimtelijke onderbouwing van Dhondt Stedenbouw en Architectuur (Werknummer: S/14.007.00) aan te vullen met een akoestische beschouwing met betrekking tot de horecabestemming aan de Gaffelstraat 77 te Breda.

De volgende werkzaamheden zijn verricht:

- Toetsen aan de handvatten uit de VNG publicatie (maart 2009) Bedrijven en milieuzonering ten aanzien van het aspect geluid.
- Dossieronderzoek horecabestemming (Gaffelstraat 77 te Breda);
- Inventarisatie horecabestemming (locatiebezoek Gaffelstraat 77 te Breda);
- Geluidmetingen ter plaatse van de Gaffelstraat 75 en Gaffelstraat 77 te Breda;
- Toetsen van de resultaten aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.



2. UITGANGSPUNTEN

2.1. Locatiebezoek / dossieronderzoek

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van activiteiten die binnen een bedrijfsvoering plaatsvinden en kan verschillende oorzaken hebben. De regulering van de geluidbronnen die in dit geval kunnen worden gerelateerd aan een horecagelegenheid, vindt plaats middels een vergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dan wel melding op grond van het Activiteitenbesluit. De normering die is opgenomen in een dergelijke vergunning respectievelijk het Besluit en Ministeriële regeling dient overlast vanwege bedrijfsbestemmingen te voorkomen.

Door de gemeente Breda is het milieudossier (zie bijlage 3) beschikbaar gesteld van het voormalige bruine café Cosy Corner gelegen aan de Gaffelstraat 77 en naastgelegen aan het initiatief van Timmerbedrijf Ad Emmerik. Uit het dossieronderzoek blijkt dat op voornoemde locatie in het verleden een bruincafé werd geëxplodeerd met een café oppervlak van ca. 50m² en een maximum aantal bezoekers van ca. 40 personen. Uit het locatiebezoek blijkt dat voornoemde locatie thans in gebruik is als woonruimte voor studenten.

Gelet op de aard en omvang van de caféruimte (café oppervlak van ca. 50 m²) en de toegestane horeca categorieën (zie hoofdstuk 3) zal het muziek geluidniveau in een soortgelijk café maximaal 85 dB(A) bedragen.

In figuur 1a is een situatieschets opgenomen.



3. OMGEVING TE REALISEREN APPARTEMENT

3.1. Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “Ginneken” zoals vastgesteld op 6 februari 2013 is de locatie Gaffelstraat 77 echter opgenomen als horecabestemming, waardoor het exploiteren van een café met horeca categorie 1 t/m 4 (zie bijlage 3) tot de mogelijkheden blijft behoren. Indien op de locatie in de toekomst weer horeca activiteiten (café) plaats zullen vinden, zal de bedrijfsvoering vallen onder de werkingssfeer van het “Activiteitenbesluit milieubeheer”.

De locatie Gaffelstraat 77 te Breda biedt de mogelijkheid tot het exploiteren van een horecagelegenheid met horeca categorie 1 t/m 4, te weten:

Horeca 1

Een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-, theehuis, ijssalon).

Horeca 2

Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.

Horeca 3

Een combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4).

Horeca 4

Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar).

Het exploiteren van een discotheek, bar/dancing en partycentra is op onderhavige locatie niet toegestaan.

3.2. VNG-publicatie

De publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (vanaf nu te noemen: “VNG-publicatie”) kan als handvat dienen voor het inpassen van nieuwbouwplannen om hiermee de kwaliteit van de leefomgeving te kunnen waarborgen. In onderhavige situatie dienen wonen en overige bedrijfsactiviteiten op elkaar te worden afgestemd waarbij het optreden van milieuhinder van de bedrijfsactiviteiten (mogelijke horeca bedrijfsvoering) ten opzichte van milieugevoelige functies (te realiseren appartement) dient te worden voorkomen. Het voorkomen van milieuhinder wordt gerealiseerd door het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en de nieuwbouw van de woningen.

In de VNG-publicatie worden indicatieve afstandscriteria per milieuaspect aangegeven voor alle voorkomende bedrijvigheden. Hierbij wordt echter opgemerkt dat deze indicatieve afstandscriteria zijn vastgesteld voor de bescherming van een rustige woonwijk of aaneengesloten woonbebouwing. Voor een centrumgebied of drukke woonwijk geldt een andere hinderervaring dan voor een buitengebied of een natuurgebied. In de publicatie is dan ook onomwonden aangegeven dat afwijkingen van de genoemde afstanden toelaatbaar zijn indien deze afwijkende afstanden gemotiveerd worden onderbouwd.



De VNG-publicatie kent het navolgende afstandscriterium met betrekking tot geluid toe aan een café, bar, lunchroom etc.

Tabel 2.1: afstandscriteria bestemming nabijheid te realiseren appartement

Bedrijfstype	SBI-code	Geluid Afstand in meter
Café's, bars Voormalig café Cosy Corner (Gaffelstraat 77)	563	10

Gezien het feit dat de planlocatie is gelegen in een gemengd gebied betekent dit dat de richtafstand met één afstandstap mag worden verminderd. Hierdoor wordt de richtafstand 0 meter. Op grond van de uitgangspunten van de VNG-publicatie zou kunnen worden geconcludeerd worden dat geluidhinder niet verwacht zou mogen worden ter plaatse van het te realiseren appartement.

Door de gemeente Breda is evenwel verzocht de ruimtelijke onderbouwing van Dhondt Stedenbouw en Architectuur (Werknummer: S/14.007.00) aan te vullen met een akoestische onderzoek met betrekking tot de horecabestemming aan de Gaffelstraat 77 te Breda.



4. TOETSINGSCRITERIUM

Naast een beoordeling in hoeverre geluidhinder als gevolg van een horecagelegenheid ter plaatse van het nieuw te realiseren appartement is te verwachten, dient eveneens te worden vastgesteld dat de reeds aanwezige bedrijvigheid niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering. In onderhavige situatie is het toetsingskader uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing.

Toetsingskader Activiteitenbesluit milieubeheer

Het algemene toetsingskader voor de optredende geluidsbelasting vanwege de aanwezigheid van een horeca inrichting is opgenomen in artikel 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Artikel 2.17 lid 1 zoals opgenomen in dit besluit, luidt als volgt:

Afdeling 2.8 Geluidhinder (Artikel 2.17)

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:
 - de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	7.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
$L_{A,T}$ in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)

- de waarden in in- en aanpandige geluidsgevoelige gebouwen, voor zover het woningen betreft gelden in geluidsgevoelige ruimten.

Indien muziekgeluid duidelijk hoorbaar is in een gevoelige ruimte van een woning van derden, dient er een straffactor van 10 dB(A) toegepast te worden op het gemeten dan wel berekend langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Conform artikel 2.18 lid 2 uit het Activiteitenbesluit wordt bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in artikel 2.17, voor muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie toegepast.



5. TOETSINGSRESULTATEN

Op 5 maart 2014 zijn door Wematech Milieu Adviseurs B.V. ter plaatse van de Gaffelstraat 75 en 77 te Breda met behulp van de 'Svantek 979 met 1/3 octaafbandanalysator' geluidmeting uitgevoerd. De geluidmeter is vooraf en na de geluidmetingen geijkt. Hierbij is geen afwijking geconstateerd.

De geluidmetingen hebben plaatsgevonden in de gevoelige ruimte (maatgevende aanpandig gelegen slaapkamer) van het te realiseren appartement en in de voormalige horecagelegenheid ter bepaling van de geluidisolatie van de scheidingsconstructie tussen beide panden. In de horecagelegenheid is met behulp van de "kunstbron" ruis geproduceerd met een geluidniveau van 108 dB(A).

Voor de bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de geluidgevoelige ruimte (slaapkamer) van het te realiseren appartement is uitgegaan van representatief geacht binnenniveau van 85 dB(A) in de horecagelegenheid.

Tabel 5.1. Rekenresultaten inpandig bij een binnenniveau van 85 dB(A) in de horecagelegenheid

Omschrijving	$L_{A,eq}$ in dB(A)	Muziekgeluid toeslag in dB(A)	Gevelreflectie dB(A)	$L_{A,F,LT}$ in dB(A)	Norm nachtperiode (23 ⁰⁰ - 7 ⁰⁰ u)
Meetlocatie Slaapkamer begane grond Gaffelstraat 75	18	--	--	18	25

Uit de resultaten kan worden opgemaakt dat, bij een binnenniveau van 85 dB(A) in de horecagelegenheid (thans studentenwoning), ten hoogte 18 dB(A) gedurende de nachtperiode in de slaapkamer van het te realiseren appartement aan de Gaffelstraat 75 wordt berekend. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidnorm van 25 dB(A) in de nachtperiode uit het Activiteitenbesluit. Het adequaat exploiteren van een horeca inrichting aan de Gaffelstraat 77 wordt na realisatie van onderhavig plan nog immer mogelijk geacht.

Tevens kan worden opgemaakt de kwaliteit van het woonmilieu voor het aspect geluid voor de toekomstige bewoners van het te realiseren appartement hiermee wordt gewaarborgd.



Wematech Milieu Adviseurs B.V.

Figuur 1

Situatieschets



OPDRACHTGEVER:

TIMMERBEDRIJF AD EMMERIK
PLOEGSTRAAT 48c
4835 AJ BREDA

LEGENDA:

-  = BESTEMMING HORECA
 = APPARTEMENT

FIGUUR 1



Postbus 1817
4700 BV ROSENDAAL
Tel: 0165 - 56 59 10
Fax: 0165 - 54 44 68
www.wematech.nl

Wematech Milieu Adviseurs B.V.

SCHAAL: 1 : 500

DATUM

GET: R.V.

05-03-2014

GECONTR: M.R.

07-03-2014

FORMAAT:

A4

SITUATIESCHETS BEHORENDE BIJ HET
AKOESTISCH ONDERZOEK

ONZE REFERENTIE : ..\ 6014015110.DWG

WIJZIGINGEN

A:

B:

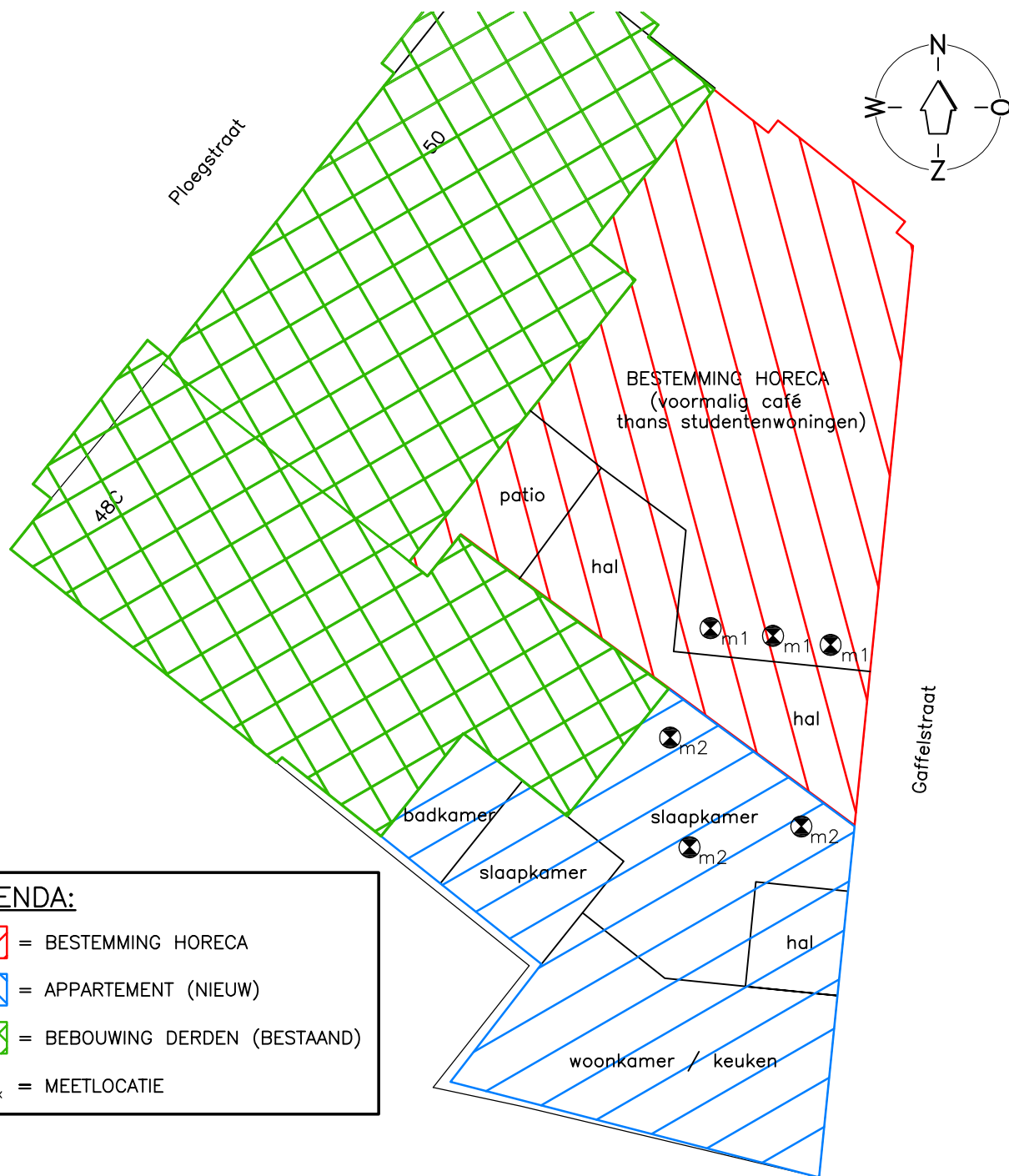
C:



Wematech Milieu Adviseurs B.V.

Figuur 2

Overzichtstekening



OPDRACHTGEVER:

TIMMERBEDRIJF AD EMMERIK
PLOEGSTRAAT 48c
4835 AJ BREDA

ONDERZOEKSLOCATIE:

GAFFELSTRAAT 75
BREDA

FIGUUR 2



Postbus 1817
4700 BV ROSENDAAL
Tel: 0165 - 56 59 10
Fax: 0165 - 54 44 68
www.wematech.nl

Wematech Milieu Adviseurs B.V.

SCHAAL: 1 : 500

DATUM

GET: R.V.

05-03-2014

GECONTR: M.R.

07-03-2014

FORMAAT:

A4

OVERZICHTSTEKENING BEHORENDE BIJ HET
AKOESTISCH ONDERZOEK

ONZE REFERENTIE : ..\ 6014015120.DWG

WIJZIGINGEN

A:

B:

C:



Wematech Milieu Adviseurs B.V.

Bijlage 1

Meetresultaten geluidmetingen

GELUIDMETINGEN MEETLOCATIE 1 (VOORMALIG CAFÉ)

@R686.SVR : Main results

Main results for sound

Day	Hour	Profile	Filter	Detector	Elapsed time	OvIT	Underrange	Units	PEAK	MAX	LEQ
d-M-yyyy	H:mm:ss				hh:mm:ss	%					
3-5-2014	14:07:16	P1	Z	Fast	00:00:31	0	0	dB	122,4	110,9	108,1
3-5-2014	14:07:16	P2	C	Fast	00:00:31	0	0	dB	122	-	-
3-5-2014	14:07:16	P3	A	Impulse	00:00:31	0	0	dB	122,6	-	-

Channel	Mode	Filter	Frequency [Hz]	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	16000	Total A	Total C	Total Z
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave LEQ [dB]	67,8	88,4	96,3	96,3	98,4	103	103,8	99,2	89,7	71,9	108,2	107,9	108,1
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave MAX [dB]	73	91,7	99,8	99,3	100,7	106	107	103,2	96,1	81,4	111,3	110,7	110,9

@R687.SVR : Main results

1 results for sound

Day	Hour	Profile	Filter	Detector	Elapsed time	OvIT	Underrange	Units	PEAK	MAX	LEQ
d-M-yyyy	H:mm:ss				hh:mm:ss	%					
3-5-2014	14:07:56	P1	Z	Fast	00:00:33	3	0	dB	122,8	110,7	108,1
3-5-2014	14:07:56	P2	C	Fast	00:00:33	3	0	dB	122,5	-	-
3-5-2014	14:07:56	P3	A	Impulse	00:00:33	3	0	dB	123,4	-	-

Channel	Mode	Filter	Frequency [Hz]	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	16000	Total A	Total C	Total Z
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave LEQ [dB]	68,5	87,9	96,1	96,8	98,5	102,7	103,9	99	89,6	71,5	108,1	107,9	108
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave MAX [dB]	74,2	91,1	99,1	99,4	101,3	106,6	109,1	102,3	95	78,7	111,1	110,3	110,6

@R688.SVR : Main results

Main results for sound

Day	Hour	Profile	Filter	Detector	Elapsed time	OvIT	Underrange	Units	PEAK	MAX	LEQ
d-M-yyyy	H:mm:ss				hh:mm:ss	%					
3-5-2014	14:08:34	P1	Z	Fast	00:00:33	0	0	dB	121,7	111,5	107,7
3-5-2014	14:08:34	P2	C	Fast	00:00:33	0	0	dB	121,5	-	-
3-5-2014	14:08:34	P3	A	Impulse	00:00:33	0	0	dB	122,3	-	-

Channel	Mode	Filter	Frequency [Hz]	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	16000	Total A	Total C	Total Z
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave LEQ [dB]	68,7	88,5	96,5	97	98,4	102,3	103,6	98,6	89	71,2	107,8	107,5	107,7
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave MAX [dB]	75,5	91,6	99,3	99,9	100,6	105,2	105,9	101	91,9	74,1	109,9	109,2	109,2

GELUIDMETINGEN MEETLOCATIE 2 (Slaapkamer Gaffelstraat 75)

@R691.SVR : Main results

Main results for sound

Day	Hour	Profile	Filter	Detector	Elapsed time	OvIT	Underrange	Units	PEAK	MAX	LEQ
d-M-yyyy	H:mm:ss				hh:mm:ss	%					
3-5-2014	14:10:46	P1	Z	Fast	00:00:31	0	0	dB	78,1	70,9	58,3
3-5-2014	14:10:46	P2	C	Fast	00:00:31	0	0	dB	73,7	-	-
3-5-2014	14:10:46	P3	A	Impulse	00:00:31	0	0	dB	55,5	-	-

Channel	Mode	Filter	Frequency [Hz]	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	16000	Total A	Total C	Total Z
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave LEQ [dB]	48,5	42,8	40,8	31	25,2	20,1	17	15,1	14,5	13,9	30,4	50,2	58,3
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave MAX [dB]	61	57	50,1	40	35,1	29,9	24,5	25,3	24,5	20,1	38,9	62,8	63,2

@R692.SVR : Main results

Main results for sound

Day	Hour	Profile	Filter	Detector	Elapsed time	OvIT	Underrange	Units	PEAK	MAX	LEQ
d-M-yyyy	H:mm:ss				hh:mm:ss	%					
3-5-2014	14:11:38	P1	Z	Fast	00:00:30	0	0	dB	69	61,8	56,3
3-5-2014	14:11:38	P2	C	Fast	00:00:30	0	0	dB	66,3	-	-
3-5-2014	14:11:38	P3	A	Impulse	00:00:30	0	0	dB	53,3	-	-

Channel	Mode	Filter	Frequency [Hz]	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	16000	Total A	Total C	Total Z
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave LEQ [dB]	46,4	42,3	39,8	30,2	25	20,8	17,9	15,9	14,5	13,8	29,8	48,6	56,3
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave MAX [dB]	51,6	56,4	46,9	34,5	33,2	32,9	26,9	26,3	22,3	16	34,7	57,1	58

@R693.SVR : Main results

Main results for sound

Day	Hour	Profile	Filter	Detector	Elapsed time	OvIT	Underrange	Units	PEAK	MAX	LEQ
d-M-yyyy	H:mm:ss				hh:mm:ss	%					
3-5-2014	14:12:42	P1	Z	Fast	00:00:31	0	0	dB	72,2	65,8	55,7
3-5-2014	14:12:42	P2	C	Fast	00:00:31	0	0	dB	68,3	-	-
3-5-2014	14:12:42	P3	A	Impulse	00:00:31	0	0	dB	52,2	-	-

Channel	Mode	Filter	Frequency [Hz]	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	16000	Total A	Total C	Total Z
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave LEQ [dB]	47,8	42,5	39,5	30	25,6	21,1	18,6	17,3	15,4	14,3	30,1	49,5	55,7
Ch1	SLM	Z	1/1 Octave MAX [dB]	61,6	53,8	45,9	36,5	33,7	32,1	29,2	27,6	22,6	17,6	36,1	59,6	62,4



Wematech Milieu Adviseurs B.V.

Bijlage 2

Rekenresultaten $L_{Ar,LT}$

Bepaling geluidniveau (in pandige, geluidgevoelige ruimte) slaapkamer Gaffelstraat 75 te Breda

Zendniveau ruisbron	63	125	250	500	1000	2000	4000	Hz
meting 1 (voormalig café Gaffelstraat 77)	88,4	96,3	96,3	98,4	103	103,8	99,2	dB
meting 2 (voormalig café Gaffelstraat 77)	87,9	96,1	96,8	98,5	102,7	103,9	99	dB
meting 3 (voormalig café Gaffelstraat 77)	88,5	96,5	97	98,4	102,3	103,6	98,6	dB
gemiddeld	88,3	96,3	96,7	98,4	102,7	103,8	98,9	dB
Gaffelstraat 75 te Breda (binnenniveau bruincafé 80 dB(A))								
Begane grond slaapkamer meting 4,5,6	42,5	40,1	30,4	25,3	20,7	17,9	16,2	80,0 dB(A)
geluidwering	45,7	56,2	66,3	73,2	82,0	85,9	82,7	
Popmuziek	53,0	66,0	71,0	74,0	75,0	74,0	70,0	
Geluidniveau in slaapkamer	7,3	9,8	4,7	0,8	-7,0	-11,9	-12,7	
Norm exclusief strafcorrectie (nacht)								25 dB(A)
Normoverschrijding								-12,1 dB(A)
Gaffelstraat 75 te Breda (binnenniveau bruincafé 85 dB(A))								
Begane grond slaapkamer meting 4,5,6	42,5	40,1	30,4	25,3	20,7	17,9	16,2	85,0 dB(A)
geluidwering	45,7	56,2	66,3	73,2	82,0	85,9	82,7	
Popmuziek	58,0	71,0	76,0	79,0	80,0	79,0	75,0	
Geluidniveau in slaapkamer	12,3	14,8	9,7	5,8	-2,0	-6,9	-7,7	
Norm exclusief strafcorrectie (nacht)								25 dB(A)
Normoverschrijding								-7,1 dB(A)

Bij een geluidniveau van <25 dB(A) in een geluidgevoelige ruimte is muziekgeluid vaak auditief niet meer waarneembaar.
In dat geval kan de muziekgeluidcorrectie achterwege blijven.



Wematech Milieu Adviseurs B.V.

Bijlage 3

Relevante documenten milieudossier

aanwezigheid van horeca en karakteristieke panden hebben de Ginnekenweg en -markt een speciale, publieksaantrekkende sfeer. Die positie zal naar de toekomst toe gehandhaafd blijven.

Het Valkeniersplein vervult de functie van wijkwinkelcentrum. Dit centrum functioneert goed, ook bovenwijks, met een grote druk op de parkeervoorziening als gevolg. In de detailhandelsnota van 2002 werd de verwachting uitgesproken dat door ontwikkelingen zoals de ombouw van primarkten tot Albert Heijn, de toevoeging van een Albert Heijn op de Ginnekenweg-Noord, een uitbreiding van supermarkt de Burcht en de bouw van een supermarkt op het Dr. Struyckenplein de druk op het Valkeniersplein zal verminderen.

Na 2002 hebben de verwachte ontwikkelingen inderdaad plaatsgevonden: op de Ginnekenweg-Noord is een Albert Heijn toegevoegd; in de IJpelaar wordt op termijn winkelcentrum De Burcht uitgebreid; en ook is gestart met een bestemmingsplan voor een herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein met onder andere een grote supermarkt. Ook zal een megasupermarkt bij het NAC-stadion worden gebouwd. Verwacht wordt dat daardoor de druk op de supermarkt op het Valkeniersplein afneemt.

3.4.10 Horecabeleidsnota

Voor Ginneken geldt het horecabeleid zoals samengevoegd uit de in september 2011 aangepaste Horecabeleidsnota uit 2005 en de Nota van uitgangspunten uit 2009:

- geen uitbreiding van het aantal zelfstandige horecavestigingen in Ginneken;
- overgang van een zwaardere naar een lichtere categorie, bijvoorbeeld van horeca III (café) naar horeca I (restaurant) is mogelijk;
- horeca als ondergeschikte functie bij detailhandel, culturele- of sportinstellingen is toestaan;

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Breda een deelaanpassing van het de horecabeleidsnota 2005 vastgesteld. Er is een nieuwe indeling voor de horeca vastgesteld om adequater te kunnen inspelen op de dynamische ontwikkelingen in de horeca en retail zonder daarbij de belangen van omwonenden uit het oog te verliezen. In deze aanpassing is onder meer bepaald dat voor winkels tot 1.000 m² bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag worden benut voor ondersteunende horeca. Voor winkels groter dan 1.000 m² bvo mag dit maximaal 20% van het bvo bedragen. Voorts moet het pand de uitstraling van een winkel behouden.

Een andere belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is de toevoeging van een nieuwe categorie "winkelondersteunende daghoreca" (horeca 1). Deze categorie is gericht op het winkelen publiek in de binnenstad. Om te voorkomen dat een ongebreidelde groei in het aantal horecavestigingen in de overige categorieën (horeca 2 t/m horeca 7) plaats vindt, zijn de bestaande vestigingen in deze categorieën vastgelegd.

- | | |
|----------|--|
| Horeca 1 | : een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-, theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij letten op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in het karakter van het gebied. |
| Horeca 2 | : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. |
| Horeca 3 | : een combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4). |
| Horeca 4 | : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar). |
| Horeca 5 | : discotheek, bar-dancint, partycentra. |
| Horeca 6 | : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snle bereid worden en relatief |

goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging).

Horeca 7 : hotel.

3.4.11 Kantorenbeleid

De kantorenbeleidsnota uit 2002 wordt momenteel geactualiseerd. In 2009 heeft het college gesteld dat er voor wat betreft kantoren sprake is van overprogrammering: er is teveel aanbod tegenover te weinig vraag. Er is leegstand. Dit zal worden vertaald in een nieuwe kantorennota.

Doel van dat nieuwe beleid is in ieder geval dat er zoveel mogelijk evenwicht moet zijn in vraag en aanbod naar kantorenlocaties (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in milieus. De milieus met toekomstwaarde zijn het centrum inclusief station, snelweg en radialen A16 en A27. Aan kantorenontwikkeling in Ginneken wordt geen prioriteit gegeven.

Wematech Milieu Adviseurs B.V.

Postbus 1817
4700 BV Roosendaal
Tussenriemer 1
4704 RT Roosendaal
Tel.: (0165) 56 59 10 fax: (0165) - 54 44 68
E-mail: milieuadviseurs@wematech.nl

Inventarisatie Horeca buiten de Singels
Adres: Gaffelstraat 77 te Breda
Gemeente Breda
OntwikkelingsDienst Breda (ODB)

Opdrachtgever: ODB
Postbus 3920
4800 DX BREDA

Projectnummer: AKO-60030257
Kenmerk rapport: MR031490
Status rapport: Definitief
Datum: 13 mei 2004

(mede)auteur	Projectleider
Par:	Par:

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene leveringsvoorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Breda, onder nummer 4936.





I ALGEMENE GEGEVENS

Datum bezoek: 28 juli 2004

Tenaamstelling inrichting::

Café Cosy Corner_____

Bezoekadres inrichting::

Gaffelstraat 77 te Breda_____

Postadres inrichting:

idem._____

Naam contactpersoon:

Mevr. Bruijns_____

Functie contactpersoon:

_____ ~~Eigenaresse/Bedrijfsleider/Uitbater~~

Contactpersoon treedt op namens:

contactpersoon is eigenaresse _____

Telefoonnummer contactpersoon:

06 42 30 96 29_____

Naam vertegenwoordiger gemeente Breda: (Wematech Milieu Adviseurs BV) A. Roovers_____

II OMSCHRIJVING INRICHTING

Bruin café (biljarttafel) met ouderenpubliek_____

Ja / Nee

Maakt een terras deel uit van de inrichting?

Nee

Is het terras permanent van aard?

Nee

Maakt parkeerterrein deel uit van de inrichting?

Nee

Zijn gedragsregels m.b.t. gebruik parkeerterrein aantoonbaar opgesteld?

Nee

Inpandige woningen / geluidgevoelige objecten ?

Ja

Aanpandige woningen / geluidsgevoelige objecten ?

Ja (bovenwoning verhuurd aan derden)

Woning van derden is in-/aanpandig gelegen?

Ja

Bedrijfswoning aanwezig?

Nee

Typering omgeving

~~Rustige woonwijk/drukke woonwijk/industrieterrein/buitengebied~~

Afstand tot dichtstbijzijnde woning

0 meter

Inschatting buitenoppervlak gevel / ~~dak~~

Ca. 55 m² gevel (voorgevel + zijgevel)_____

Inschatting vloeroppervlak (alle verdiepingen)

Ca. 50 m² (café)_____



REPRESENTATIEVE BEDRIJFSITUATIE

Ruimte I: Café (bruin café met ouderen publiek) _____ [Omschrijving ruimte]

Achtergrond muziek? Ja

Soort achtergrond muziek Pop / ~~Country~~ / ~~Lounge~~

Mogelijkheid housemuziek? Nee

Mogelijkheid live-muziek? Nee

Frequentie live-muziek _____ maal per Week / Maand / Jaar

Gebruikte installatie(s) installatie 1 installatie 2 installatie 3

Merk eigen stereoinstallatie_ _____

Type _____

Vermogen _____

Bedrijfsduren normaal: 15⁰⁰ _____ uur - 01⁰⁰ _____ uur

Maximaal aantal personen ca. 40 _____ personen

Festiviteiten mogelijk (incidentele situatie)? Nee

Omschrijving festiviteiten / incidentele situatie:

Frequentie festiviteiten? _____ maal per Week / Maand / Jaar

Bedrijfsduren tijdens festiviteiten _____ uur - _____ uur

Inschatting buitenoppervlak gevel 55 _____ vierkante meter

Inschatting buitenoppervlak dak 0 _____ vierkante meter

Inschatting vloeroppervlak 50 _____ vierkante meter

Opmerkingen:

**Ruimte II:** _____ [Omschrijving ruimte]Achtergrond muziek? ☐ Ja ☐ NeeSoort achtergrond muziek _____ *Pop / Country / Lounge*Mogelijkheid housemuziek? ☐ Ja ☐ NeeMogelijkheid live-muziek? ☐ Ja ☐ NeeFrequentie live-muziek _____ *maal per Week / Maand / Jaar*

Gebruikte installatie(s) installatie 1 installatie 2 installatie 3

Merk _____

Type _____

Vermogen _____

Bedrijfsduren normaal: _____ uur - _____ uur

Maximaal aantal personen _____ personen

Festiviteiten mogelijk (incidentele situatie)? ☐ Ja ☐ Nee

Omschrijving festiviteiten / incidentele situatie:

Frequentie festiviteiten? _____ *maal per Week / Maand / Jaar*

Bedrijfsduren tijdens festiviteiten _____ uur - _____ uur

Inschatting buitenoppervlak gevel _____ vierkante meter

Inschatting buitenoppervlak dak _____ vierkante meter

Inschatting vloeroppervlak _____ vierkante meter

Opmerkingen:

**Ruimte III:** _____ [Omschrijving ruimte]Achtergrond muziek? ☐ Ja ☐ NeeSoort achtergrond muziek _____ *Pop / Country / Lounge*Mogelijkheid housemuziek? ☐ Ja ☐ NeeMogelijkheid live-muziek? ☐ Ja ☐ NeeFrequentie live-muziek _____ *maal per Week / Maand / Jaar*

Gebruikte installatie(s) installatie 1 installatie 2 installatie 3

Merk _____

Type _____

Vermogen _____

Bedrijfsduren normaal: _____ uur - _____ uur

Maximaal aantal personen _____ personen

Festiviteiten mogelijk (incidentele situatie)? ☐ Ja ☐ Nee

Omschrijving festiviteiten / incidentele situatie:

Frequentie festiviteiten? _____ *maal per Week / Maand / Jaar*

Bedrijfsduren tijdens festiviteiten _____ uur - _____ uur

Inschatting buitenoppervlak gevel _____ vierkante meter

Inschatting buitenoppervlak dak _____ vierkante meter

Inschatting vloeroppervlak _____ vierkante meter

Opmerkingen:

**Ruimte IV:** _____ [Omschrijving ruimte]Achtergrond muziek? ☐ Ja ☐ NeeSoort achtergrond muziek _____ *Pop / Country / Lounge*Mogelijkheid housemuziek? ☐ Ja ☐ NeeMogelijkheid live-muziek? ☐ Ja ☐ NeeFrequentie live-muziek _____ *maal per Week / Maand / Jaar*

Gebruikte installatie(s) installatie 1 installatie 2 installatie 3

Merk _____

Type _____

Vermogen _____

Bedrijfsduren normaal: _____ uur - _____ uur

Maximaal aantal personen _____ personen

Festiviteiten mogelijk (incidentele situatie)? ☐ Ja ☐ Nee

Omschrijving festiviteiten / incidentele situatie:

Frequentie festiviteiten? _____ *maal per Week / Maand / Jaar*

Bedrijfsduren tijdens festiviteiten _____ uur - _____ uur

Inschatting buitenoppervlak gevel _____ vierkante meter

Inschatting buitenoppervlak dak _____ vierkante meter

Inschatting vloeroppervlak _____ vierkante meter

Opmerkingen:



GELUIDSREDUCERENDE MAATREGELEN INRICHTING

Isolerende beglazing? Nee

Zo ja, Waar/Welke? Dubbele beglazing in onderramen _____

Isolerende wanden/vloeren/plafonds? Nee

Zo ja, Waar/Welke? Geen idee (wel brand- en warmteisolatie) _____

Draaiende delen in de gevel? Ja

Zo ja, ~~hele gevel~~/alleen deur/~~alleen ramen~~/alleen bovenramen _____

Sluisconstructie deuren? Nee

Zo ja, afmetingen sluis _____

Limiter aanwezig? Nee

Afgesteld op: _____ dB(A) door

Wijze ventilatie _____

3 * muurventilator + 2 * rookzuivering

Waar afvoer _____

Muurventilatie direct op buitenlucht; rookzuivering terug in ruimte _____

Waar ventilatoren _____

1 * muurventilator in voorgevel (boven deur); 2 * muurventilator in zijgevel; 2 * rookzuivering in café _____

Waar airco _____

1 * in café; Condensor tegen zijgevel

Datum: 28 juli 2004

Naam contactpersoon: Mevr. Bruijns _____

Functie contactpersoon: eigenaresse _____

Handtekening contactpersoon:

**AKOESTISCHE GEGEVENS**

Verwachting geluidsuitstraling (muziek) vanwege terras relevant? Nee

Bepaling relevantie stemgeluid

Onverwarmd / onoverdekt terrein onderdeel van de inrichting? Nee

Terras / onoverdekt terrein aan te merken als binnenterrein? Nee

Situering terras (bv aanwezigheid andere terrassen): _____ niet van toepassing

Verwachting geluidsuitstraling vanwege stemgeluid relevant? Nee

Parkeren / voertuigpassages Niet van toepassing

Afstand passerende voertuigen tot aan gevel woning derden/geluidsgevoelige bestemming _____ meter

Soort verkeersweg: _____

Significante geluidsbelasting verwacht vanwege parkeerterrein N.v.t.

VOORSCHRIFTEN (v.s. 1.1.1.)

Voor het equivalente geluidsniveau (LAeq) en het piekniveau (Lmax), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, geldt dat: de niveaus op de in de tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden; (*meest bepalende normstelling omcirkelen!*)

	07.00 – 19.00	19.00 – 23.00	23.00 – 07.00
LAeq, op de gevel van woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
LAeq, in in-of aanpandige woning	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Piekniveau op de gevel van woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Piekniveau in in- of aanpandige woning	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)



ONDERSTEUNENDE METINGEN (INDIEN MOGELIJK)

I Ruimtemeting

Type geluidniveaumeter: _____

Meetplaats: _____

Totaal: _____ dB(A)

CONCLUSIE:

Noodzaak overleggen akoestisch onderzoek

zie opmerkingen

Art. 6 lid 5 van het Besluit

Bij een melding wordt tevens een rapportage van een akoestisch onderzoek gevoegd indien aannemelijk dat:

- a. in enig vertrek van de inrichting het equivalente geluidsniveau veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie meer bedraagt dan:
 - 1° 70 dB(A), indien dit vertrek in- of aanpandig is gelegen met woningen of met ruimten deel uitmakend van andere geluidsgevoelige bestemmingen;
 - 2° 80 dB(A), indien dit vertrek niet in- of aanpandig is gelegen met woningen of met ruimten deel uitmakend van andere geluidsgevoelige bestemmingen of;
- b. in de buitenlucht of op een open terrein van de inrichting muziek ten gehore zal worden gebracht.

Overige opmerkingen / aantekeningen:

Formeel gezien zou een akoestisch onderzoek kunnen worden verlangd. Echter de noodzaak voor een akoestisch onderzoek lijkt niet direct aanwezig. Het cafe is aan te merken als bruin café gericht op met name ouder publiek waar enkel achtergrondmuziek (< 80 dB(A)) ten gehore wordt gebracht. Er wordt dan ook niet verwacht dat niet aan de geldende normstelling kan worden voldaan.

Bijlage 1: situatieschets + weergave geluidsgevoelige bestemmingen

Bijlage 2: foto inrichting



Onderstaande vragen dienen te worden ingevuld door de Gemeente Breda, OntwikkelingsDienst Breda (ODB)

Vraag

Art 2.2. Besluit horecabedrijven van toepassing (normstelling equivalent + 5 dB(A)) ☐ Ja ☐ Nee

(Inrichting opgericht _____ < inwerkingtreding besluit horecabedrijven _____)

Vraag

Gold milieuvergunning op 1 december 1992 ☐ Ja ☐ Nee

Zijn in deze milieuvergunning lagere waarden gehanteerd dan op grond van vs. 1.1.1. gelden

Zo ja, welke: _____



Gaffelstraat 77 Breda, Café Cosy Corner



DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.