

**Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw
Heikantsestraat / Dennenweg
Prinsenbeek**

<i>projectnummer</i>	570110
<i>opdrachtgever</i>	Gemeente Breda
<i>contactpersoon</i>	Dhr. Jan Dirk Geschiere
<i>projectleiding</i>	Herman van Rooijen

SOAB Breda, 12 mei 2015

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Ligging en begrenzing	3
	1.3 Procedure	4
	1.4 Procedure omgevingsvergunning met afwijking	4
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
	3.1 Nationaal beleid	7
	3.2 Provinciaal beleid	8
	3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4	Projectomschrijving	12
Hoofdstuk 5	Milieu	15
	5.1 Water	15
	5.2 Geluid	15
	5.3 Luchtkwaliteit	16
	5.4 Externe veiligheid	16
	5.5 Bodem	16
	5.6 Archeologie	18
	5.7 Flora en fauna	18
	5.8 Milieueffectrapportage	19
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid en procedure	21
	6.1 Financiële haalbaarheid	21
	6.2 Procedure	21

Hoofdstuk 1

Inleiding

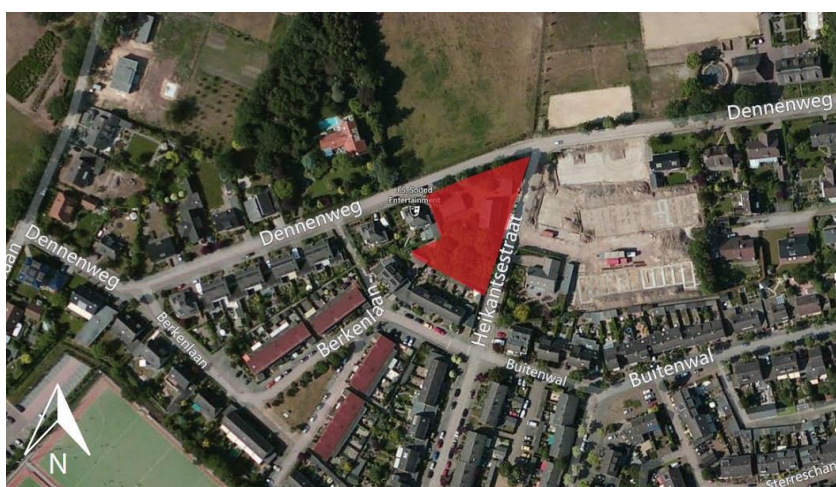
1.1 Aanleiding

Op het terrein Heikantsestraat / Dennenweg in Prinsenbeek bestaat het voornemen om te komen tot de ontwikkeling van een zevental woningen. Op het terrein heeft één woning gestaan.

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

De onderhavige toelichting en de toelichting in de aanvraag bevatten tezamen de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor zeven woningen op het perceel Heikantsestraat/Dennenweg.

1.2 Ligging en begrenzing



Illustratie1: Ligging van het perceel

De locatie ligt aan de noordzijde van het bebouwde gebied van de kom Prinsenbeek, ingeklemd tussen woningbouw. Ten noorden van de Dennenweg begint het buitengebied.

1.3 Procedure

Het terrein Heikantsestraat / Dennenweg ligt in het Bestemmingsplan Kom Prinsenbeek. Het bestemmingsplan is op 6 februari 2008 onherroepelijk geworden. Het terrein heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'. Het aantal woningen mag niet worden uitgebreid. Er stond maar één woning, terwijl het nieuwbouwplan zeven woningen bevat.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen van een omgevingsvergunning die niet passen in het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek", is afwijking noodzakelijk om de gewenste toevoeging van zes woningen te kunnen realiseren.

1.4 Procedure omgevingsvergunning met afwijking

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

Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk de uitbreiding te realiseren.

Op 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" (besluit avvgb) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden de 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist is. Het besluit is op 3 juli 2014 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 voor stedelijk gebied

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.

Het onderhavige initiatief betreft het toevoegen van een zevental woningen en valt derhalve binnen categorie 2 van de specifieke voorwaarden.

Hoofdstuk 2

Gebiedsanalyse

De huidige ruimtelijke structuur van Prinsenbeek is helder, goed leesbaar en compact van opzet. Voor Prinsenbeek zijn geen grootschalige stedelijke uitbreidingen voorzien.

Een groot deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw in gesloten bouwblokken met de voordeur aan de straatkant en rustige achterterreinen met tuinen. De scheiding tussen het privé en openbaar domein is helder, hetgeen de sociale veiligheid bevordert.

De woningtypen “twee-onder-een-kap” en vrijstaande woningen overheersen.

De differentiatie tussen de verschillende buurten wordt bepaald door de bouwstijl van de periode waarin ze gebouwd zijn.

In de Kom Prinsenbeek is de overheersende functie wonen, vooral eengezinswoningen en koopwoningen.

Aandacht groepen voor Prinsenbeek zijn starters en ouderen. De laatste groep neemt door vergrijzing sterk toe, waardoor de behoefte aan seniorenwoningen toeneemt.

Hoofdstuk 3

Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Omdat het voornemen wordt gerealiseerd op een bestaande locatie in het bestaand stedelijk gebied, het perceel momenteel reeds gedeeltelijk voor woondoeleinden in gebruik is, wordt geen nieuw ruimtebeslag geclaimd. Het voornemen voldoet dan ook aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden. De SRVO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt, zoals de provinciale verordening.

De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De rode draad wordt gevormd door het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap. Brabant wil het contrastrijke landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Het projectgebied is in de SRVO overwegend aangemerkt als 'stedelijk concentratiegebied'. In dit gebied moet het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen worden. De provincie vindt het namelijk van belang dat in Noord-Brabant verschil blijft bestaan tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Hierdoor kunnen verschillende kwaliteiten ontwikkeld worden, wat bijdraagt aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie.

Het stedelijk concentratiegebied heeft dan ook een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De vijf grote steden van BrabantStad - waaronder Breda - ontwikkelen zich tot (hoog)stedelijke centra voor wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast vangt het stedelijk concentratiegebied met betrekking tot 'wonen' per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de 'SER-ladder' vormen hierbij de randvoorwaarden. Daarnaast vraagt de provincie extra aandacht voor de vormgeving van de stad, het versterken van de identiteit van de stad ten opzichte van de andere Brabantse steden en de positionering van de stedelijke functies ten opzichte van infrastructuur.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SRVO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Het projectgebied ligt binnen het 'stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. Dit wordt in de

Verordening gedefinieerd als 'gebied waar de bundeling van verstedelijking plaatsvindt'. In artikel 3.2 van de Verordening is vastgelegd dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling van het terrein aan de Heikantsestraat / Dennenweg past binnen het provinciaal beleid. Het projectgebied is namelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier zijn verstedelijkingsopgaven voorzien.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2030

De Structuurvisie Breda 2030 is op 26 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het betreft een kaderstellende visie die wordt gebruikt als basis voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en voor andere ruimtelijke besluiten. Daarnaast vormt deze visie het kader voor uitwerking van concrete plannen en projecten.

Met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' wordt in de Structuurvisie gesteld, dat sprake is van een bevolkingstoename, vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen. Op de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. De bestaande woningvoorraad is van belang, verduurzaming is hier het sleutelwoord. De vergrijzing zal gaan zorgen voor minder doorstroming. Het is zaak om realistisch te programmeren en vooral te faseren. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. 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.

Woonvisie Breda

Bij de vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het opstellen van een woonvisie. Dit is vooral ingegeven door de grote dynamiek en snelle veranderingen op het beleidsterrein 'Wonen'. De veranderende situatie op de woningmarkt, het nieuwe Rijksbeleid en de gewijzigde rolverhouding tussen gemeente en corporaties geven aanleiding om de balans op te maken ten aanzien van de consequenties van deze dynamiek voor het gemeentelijk woonbeleid. In december 2013 is de Woonvisie Breda vastgesteld.

In de Woonvisie Breda draait het om drie maatschappelijke opgaven die grotendeels gebaseerd zijn op de Structuurvisie Breda 2030: een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen, een prettige woonomgeving en aandacht voor duurzaam wonen. Hierbij komen diverse woononderwerpen aan bod zoals demografische ontwikkelingen, scheiden van wonen en zorg, doelgroepen en leefbaarheid. Breda wil een duurzame stad zijn en blijven. Duurzame ontwikkeling betekent dat Breda nu en in de toekomst aantrekkelijk is voor bewoners en bedrijven. Door vergrijzing van de Bredase bevolking is bijzondere aandacht voor wonen en zorg onmiskenbaar.

In de woonvisie wordt in het bijzonder aandacht geschonken aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Uit hoofdstuk 4.2 Aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgave, het volgende citaat:

“De marktomstandigheden zijn in de afgelopen jaren sterk gewijzigd. Samen bouwen/aanbesteden levert een plus op doordat het een manier is om goedkoper te ontwikkelen en daarmee ook minder financiering benodigd is. Er is een toenemende belangstelling voor particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap, maar de daadwerkelijke realisatie (met name CPO) blijft echter beperkt.

De motieven voor CPO komen steeds meer voort uit sociale overwegingen (mantelzorg, sociale cohesie) of financiële overwegingen. Fysieke aspecten van het gebouw vormen steeds minder de reden voor CPO. Het is belangrijk om zelfbouwers ruimte te geven en te stimuleren. Het is voor zelfbouwers al moeilijk genoeg om de financiële drempels te nemen (huis verkopen, restschuld, hypotheek krijgen). Het is aan de mensen zelf om te bepalen of ze een groep willen vormen en welke voordelen dit kan opleveren (sociaal, financieel dan wel fysiek). Wel moet worden geconstateerd dat CPO's van particulieren, die reeds in het bezit zijn van een koopwoning, door de bovengenoemde drempels (huis verkopen, restschuld, hypotheek verkrijgen) als groep in toenemende mate kwetsbaar zijn voor vertraging en wijzigingen. In dat licht geeft PO aanmerkelijk meer ruimte om individuele vertragingen te voorkomen. Als we kijken welke woonwensen er gerealiseerd zijn in de afgelopen jaren dan neemt zelfbouw een beperkt deel van de koopsector in. Onder meer door CPO-starters (Prinsenbeek) en de verkoop van kleinere kavels is een constante stroom van circa 50 zelfbouwkoopwoningen mogelijk gebleken. Daarbij komt dat er in Breda relatief weinig aanbod was van de zeer gewenste kleine kavels op gewilde locaties. De locaties waar deze wel zijn aangeboden (onder meer Bavel) zijn zeer voorspoedig uitgegeven. Gezien de verkoopresultaten verdient het aanbeveling om het aanbod van kleinere kavels te verruimen. Er is voldoende aanbod van grote kavels tot 2020.”

Conclusie gemeentelijk beleid

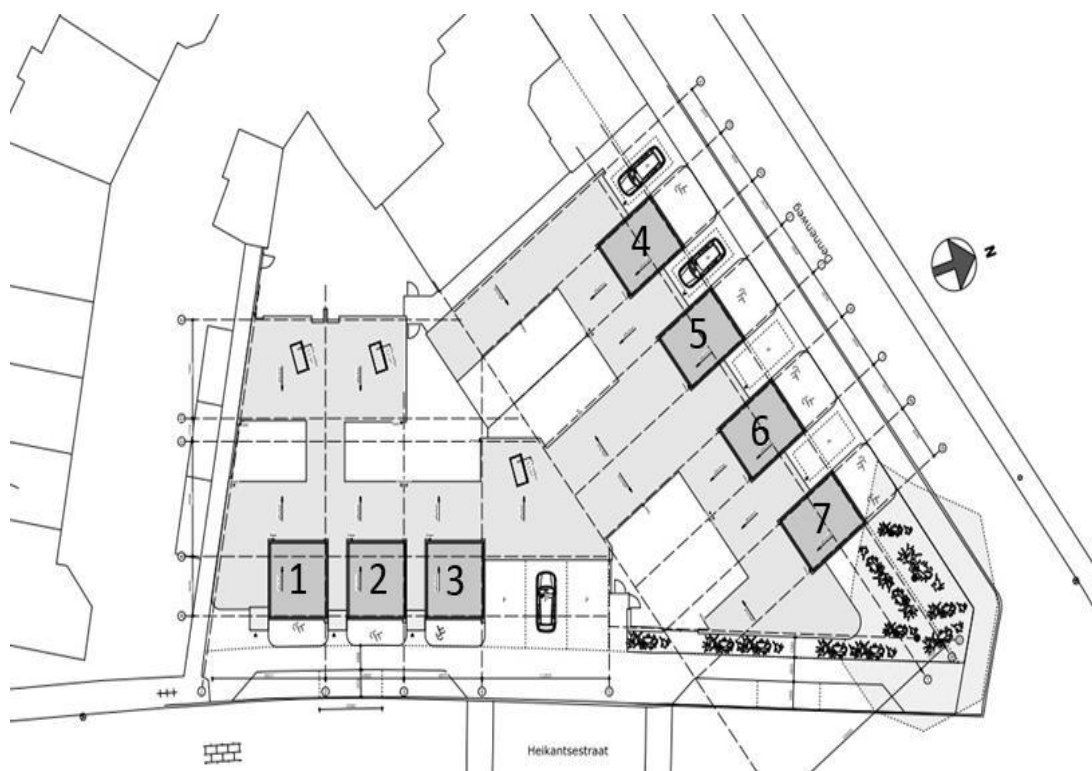
Uitvoering van het plan voegt zeven woningen toe die geschikt zijn voor oudere huishoudens, waar voldoende behoefte aan is. Plus dat hiermee de mogelijkheid geschapen wordt om het CPO project in Prinsenbeek, waar in de Woonvisie al een gerefereerd wordt, van de grond te tillen.

Hoofdstuk 4

Projectomschrijving

In het plangebied worden een zevental patiowoningen gerealiseerd: vier aan de Dennenweg en drie aan de Heikantsestraat. De maximale bouwhoogte bedraagt 4,20 meter. Het achterpad aan de Heikantsestraat is voor ontsluiting van de bestaande woningen en de nieuwe woningen krijgen mogelijk erfrecht voor gebruik achterpad. Voor het achterpad aan de Dennenweg geldt het andersom: is bestemd voor ontsluiting van de nieuwe woningen en de bestaande woningen krijgen mogelijk erfrecht voor het medegebruik. De spie tussen Dennenweg 11 en Berkenlaan 12-14 blijft onbebouwd en wordt ofwel als tuin betrokken bij de eerste twee woningen aan de Heikantsestraat of wordt verkocht als tuin van de eigenaar van Dennenweg 11.

Ten behoeve van de nieuwbouw worden een aantal bomen gekapt, zoals weergegeven staat in het Bomenplan bij het kavelpaspoort. Twee waardevolle bomen blijven behouden. Ook dat staat vermeld in het bomenplan bij het kavelpaspoort.



Illustratie 2: Verkaveling van Heikantsestraat / Dennenweg

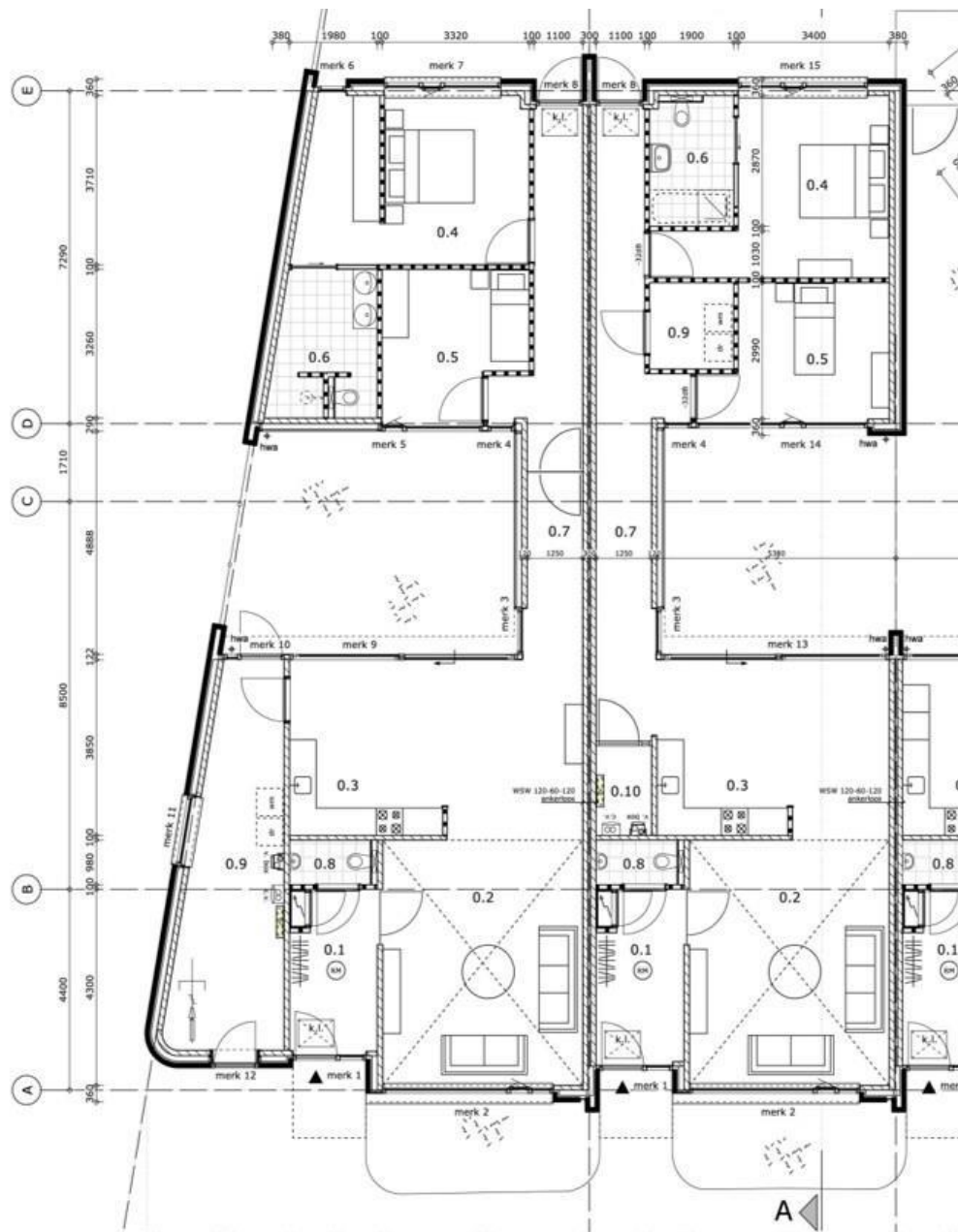
Het gaat om koopwoningen in de prijsklasse € 275.000 tot € 335.000. Bijzonder aan het project is het feit dat hier sprake is van Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO). Hiertoe is op 8 januari 2015 de Vereniging van Eigenaren CPO-project Heikantsestraat opgericht. Met de deelnemers wordt een deelnemersovereenkomst gesloten dat tevens een bewijs van commitment aan het project is. Vanaf dat moment gaan deelnemers ook financieel deelnemen. Zij worden daarmee mede-eigenaar van het project.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen opgenomen. Voor eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,9 per woning. Bij elke woning is ruimte voor één parkeerplaats in de vorm van een opstelruimte. Sommige woningen hebben ook een garage, maar deze telt niet mee als extra parkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen worden langs de straat aangelegd. Hiervoor wordt de inrichting van de straat aangepast.



Illustratie 3: Impressie van de voorzijde patiowoningen



Voorbeeld plattegrond patio-woning

Hoofdstuk 5

Milieu

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

5.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau. Het belangrijkste uitgangspunt dat uit deze beleidsstukken valt te destilleren houdt in dat de waterhuishouding zo is geregeld dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding. Met andere woorden: de geplande ontwikkeling dient "hydrologisch neutraal" ontwikkeld te worden. Op dit moment bevindt zich binnen het plangebied geen open water, noch in de directe nabijheid van het terrein. Gezien de omvang van de ontwikkeling is geen retentie/infiltratie verplicht gesteld.

5.2 Geluid

Het plangebied ligt 300 meter van de snelweg A16 af. Het invloedgebied bedraagt 350 meter. Formeel moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden, maar gezien de situatie ter plekke (woningen nog dicht bij de snelweg, geluidwerende voorzieningen langs de snelweg) is duidelijk dat de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Daarnaast ligt het plangebied in een 30 km/uur gebied. Deze wegen zijn niet zone- plichtig.

5.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als ‘niet in betekenende mate’ aangemerkt indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. De voorgenomen ontwikkeling wordt als ‘niet in betekenende mate’ beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven, leidingen of zones aanwezig waarbij er binnen het plangebied sprake kan zijn van een veiligheidsrisico. Externe veiligheid vormt geen beperkende factor voor de nieuwe ontwikkeling.

5.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De locatie is onderzocht door het Ingenieursbureau Lankelma voor geo milieu en funderingstechniek conform NEN 5740 en NEN 5707. Op 30 maart 2015 hebben zij gerapporteerd.¹.

Hun conclusies:

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium, koper en zink aangetroffen. Daar voor de parameter barium geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Daar zware metalen in het grondwater en PAK in de bovengrond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese “verdacht” te worden aanvaard.

Asbest

In aanvulling op het verkennend ‘asbest in grond onderzoek’, waarbij analytisch in de grond asbest is aangetroffen, is een nader ‘asbest in grond onderzoek’ uitgevoerd.

Tijdens het ‘nader asbest in grond onderzoek’ is visueel 1 asbestverdacht plaatje aangetroffen. In de geanalyseerde grondmengmonsters zijn vervolgens geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De gewogen concentraties asbest in grond van de mengmonsters overschrijden niet de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Op basis van het nader asbest in grond onderzoek wordt geconcludeerd dat er derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest op de locatie aanwezig is.

Eindconclusie:

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de raad en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande verkoop.

¹ Lankelma, Ingenieursbureau voor Geo milieu en funderingstechniek: Verkennend en nader bodemonderzoek
Heikantsestraat-Dennenweg te Breda, 30 maart 2015

5.6 Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek.

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting op de beleidsadvieskaart Breda 's erfgoed, deel 1. Om die reden was het van belang om de archeologische verwachtingen nader te toetsen en de eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen. In december 2014 heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het team erfgoed van de afdeling Ruimte van de gemeente Breda heeft in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische relictten.

Uit het onderzoek blijkt dat er weinig is aangetroffen waardoor het plangebied wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Hierdoor is geen verder archeologisch onderzoek nodig in het plangebied. Wel wordt in het rapport nog opgemerkt dat indien bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen deze binnen drie dagen gemeld moeten worden aan de gemeente Breda.²

5.7 Flora en fauna

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

² Gemeente Breda, directie Ontwikkeling, afdeling ruimte: Selectiebesluit archeologie Prinsenbeek; Heikantse4straat 65, 4 december 2014

Door de gemeente Breda is een quickscan uitgevoerd.³ Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein, voornamelijk bestaande uit pioniersvegetatie. Langs de Dennenweg staat een rij oudere bomen en aan de oostzijde bevindt zich een cluster oudere bomen.

Voor wat betreft de flora worden er, gezien het biotoop en de verstoring, geen beschermde soorten verwacht.

Ten aanzien van avifauna wordt opgemerkt dat, gezien de pioniersvegetatie en slechte staat van de bomen, het gebied van beperkt belang is voor (broedende) vogels. Indien de bomen buiten het broedseizoen gekapt worden, zullen geen broedende vogels verstoord worden.

Er is geen open water aanwezig in de directe omgeving. Ook ontbreekt het aan geschikt biotoop voor reptielen, Beschermde soorten worden niet verwacht.

Ten aanzien van zoogdieren wordt opgemerkt dat de bomen langs de Dennenweg mogelijk deel uitmaken van een vliegroute voor vleermuizen. In enkele bomen zijn holtes aangetroffen die mogelijk gebruikt worden door vleermuizen. Het is daarom gewenst dat een nader inventariserend onderzoek hierover plaatsvindt. Hieruit moet blijken of er inderdaad vleermuizen huizen in de bomen en door de ontwikkeling er vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen verloren dreigen te gaan. In dat geval zal nagedacht moeten worden over compensatiemogelijkheden. De CPO-groep heeft al aangegeven, indien die noodzaak blijkt, hiervoor bereid te zijn nestkasten te plaatsen in geval vleermuizen in het gebied de ruimte moeten krijgen.

In de omgevingsvergunning zal als voorwaarde opgenomen worden dat uitvoering van de vergunning pas kan gebeuren nadat het nader onderzoek af en goedgekeurd is en eventueel maatregelen afgesproken zijn.

5.8 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in Hoofdstuk 7 van de wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Op 1 april 2011 is het nieuwe 'Besluit milieueffectrapportage' in werking getreden. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient

³ Gemeente Breda, directie ontwikkeling: QuickScan Flora en fauna plangebied Heikantsestraat te prinsenseek, 12 maart 2015

ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen. Hiervoor wordt een toets uitgevoerd, genaamd 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat het milieubelang in belangrijke mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Het plan is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Hoofdstuk 6

Haalbaarheid en procedure

6.1 Financiële haalbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door de ‘Vereniging van Eigenaren CPO-project Heikantsestraat’. Degenen die lid worden nemen gelijk financieel deel in het project. De realisatie van het project wordt pas gestart nadat er voldoende leden zich aangemeld hebben om de woningen te realiseren. Hiermee is de financiële haalbaarheid gegarandeerd.

Voor de gemeente zijn aan de planvorming in principe geen kosten verbonden. De kosten die samenhangen met het omgevingsvergunning met afwijking worden middels leges verhaald op de leden van de vereniging respectievelijk de toekomstige eigenaren.

Voor overige zaken, zoals herinrichting openbare ruimte, is een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Procedure

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 een ieder 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.

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.