

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan de 'Tuintjes' vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Prinsenbeek op 28 september 1995 was voor het perceel thans kadastraal bekend gemeente Prinsenbeek, sectie E, nummer 5012 (voorheen 3470), plaatselijk bekend 'Tuintjes', naast Tuintjes 11 een bouwmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een vrijstaande woning. In het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, zoals vastgesteld op 15 december 2005, heeft de gemeente het het perceel net als de omliggende percelen de bestemming Woondoeleinden gekregen, maar is op basis van de voorschriften woningvermeerdering niet toegestaan. Omdat de op basis van het bestemmingsplan Tuintjes toegestane vrijstaande woning nog niet was gerealiseerd, is de bouwmogelijkheid uit dat bestemmingsplan hierdoor onbedoeld wegbestemd. Door middel van dit postzegelbestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het perceel kadastraal bekend gemeente Prinsenbeek, sectie E, nummer 5012, is gelegen aan de Tuintjes te Prinsenbeek, naast het perceel Tuintjes 11.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, zoals vastgesteld op 15 december 2005, goedgekeurd op 25 juli 2006 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Gebiedsanalyse

Het plangebied omvat één perceel van meer dan 3.400 m² gelegen aan de westkant van Prinsenbeek aan de Tuintjes. Dit deel is altijd buiten de planmatige groei van Prinsenbeek gebleven. In dit gebied tref je grote onregelmatige kavels aan die samen een nieuwe, ruim opgezette woonwijk met vrijstaande woningen vormt. De ontsluiting van de Tuintjes loopt via de Neelstraat.

Op het betreffende perceel heeft in het verleden ooit een woning gestaan, die jaren geleden gesloopt is. In het bestemmingsplan Tuintjes was de mogelijkheid opgenomen om wederom een woning te bouwen.

De bouw van woningen aan de Tuintjes wordt gezien als een logische afronding van de bebouwing aan deze authentieke, onverharde landbouwweg, waarvan de bermen als waardevol landschapsschoon kunnen worden beschouwd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 'Milieu en Natuur' de sectorale milieuaspecten zoals, bodemkwaliteit, water, geluid en luchtkwaliteit aan bod. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Waarna in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt beschreven. Tot slot is hoofdstuk 6 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en de beschrijving van de verdere procedure.

HOOFDSTUK 2 Beleid

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend.

In het hoofdstuk 'Milieu', wordt geadviseerd de betreffende sectorale (milieu)wetgeving op te nemen, aangezien daar vaak een onderzoeksplicht uitvloeit en op die manier een relatie gemaakt kan worden met het uitgevoerde onderzoek in het kader van het bestemmingsplan. Zo zal bijvoorbeeld aandacht kunnen worden besteed aan de Wet geluidhinder of aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

2.2 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte (2006) worden vier algemene doelen geformuleerd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Met betrekking tot benutting van het bestaande bebouwde gebied wordt aangegeven dat in de laatste jaren voor Nederland als geheel al 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (zoals dat in 1996 bestond) heeft plaatsgevonden. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, het plangebied

maakt deel uit van het tweede nationaal stedelijk netwerk 'Brabantstad'. Het ontwikkelingsperspectief is er op gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken. Hiervoor is het van belang om voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Brabant in ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met de het beleid uit het streekplan Brabant in balans (2002). In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld:

"In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant."

De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Uit de plankaart behorende bij de Interimstructuurvisie blijkt dat De Tuintjes is aangegeven als bestaand stedelijk gebied.

2.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De paraplunota ruimtelijke ordening is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het hoofddoel is een zorgvuldiger ruimtegebruik, gebaseerd op meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Het plangebied is in de paraplunota ruimtelijke ordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied, waarvoor 'beheer en intensivering' voorop staat. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Aangesloten moet worden op de kwaliteiten en mogelijkheden van het stedelijk gebied.

Het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg spreekt over 34.000 woningen die tot 2015 aan de bestaande woningvoorraad in de stedelijke regio Breda-Tilburg moeten worden toegevoegd en daarna tot 2020 nog eens 10.000 woningen. In Breda mogen er tot 2020 ongeveer 20.720 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

2.3.3 Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg (2004)

Het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg spreekt over 34.000 woningen die tot 2015 aan de bestaande woningvoorraad in de stedelijke regio Breda-Tilburg moeten worden toegevoegd en daarna tot 2020 nog eens 10.000 woningen. In Breda mogen er tot 2020 circa 20.720 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Breda 2020

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van de stad gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuw bedrijventerreinen. Breda zal arbeidsplaatsen moeten gaan bieden voor zowel hoger als lager opgeleiden. Een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloop bestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient

het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen. De bij de visie behorende realisatiestrategie richt zich met name op:

1. het garanderen van de realisatie van het stedelijk raamwerk:
 - de ruit van Breda (verkeersstructuur);
 - het stadslandschap;
 - de stedelijke assen.
2. het creëren van randvoorwaarden voor de drie ruimtelijke beleidskoersen voor:
 - transformatie;
 - herstructurering;
 - consolidatie.
3. het ontwikkelen van nieuw beleid voor de ruimtelijke stedelijke thema's:
 - historische structuur;
 - intensief ruimtegebruik;
 - vrije tijdscentra.

Onderhavige locatie is gelegen in de in de visie genoemde consolidatiegebieden 'wonen'. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De toevoeging van een woning aan de Tuintjes is een kleinschalige ontwikkeling, die past binnen de Structuurvisie.

2.4.2 Woonvisie Breda 2007-2010

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie (september 2007) geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de visie op wonen zijn 'vitaliteit', 'kwaliteit', 'keuzemogelijkheid' en 'samen doen', de centrale thema's. Breda wil in 2020 een vitale stad zijn en gegroeid zijn naar 185.000 inwoners, waarbij bijzondere aandacht is voor het vestigen van jonge huishoudens.

Huishoudens uit Breda maar ook van buiten Breda vestigen zich bewust in Breda, omdat ze daar kunnen kiezen uit een variëteit aan woonmilieus en woonsferen en daarbinnen uit bouw- en woontechnische goede woningen en prettige en goed beheerde woonomgevingen. Breda bereikt dit door het leggen van een focus op 'samen' en 'doen'.

Bij de vertaling van de visie naar doelen, dragen de doelen, zij het in verschillende mate, bij aan alle thema's. De volgende doelen staan vanuit de visie centraal:

- 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
- Inspelen op de groei van Breda naar 185.000 inwoners in 2020;
- Mogelijkheden tussen huur en koop verruimen;
- Aandacht voor specifieke doelgroepen;
- Sociale samenhang en leefbaarheid bevorderen;
- Kwaliteit met aandacht voor de energieprestaties;
- Goede communicatie en samenwerking met bewoners, instellingen en bouwers.

De toe te voegen woning aan de Tuintjes past binnen de Woonvisie, omdat de woning bijdraagt aan de groei van Breda en voorziet in de behoefte aan vrijstaande woningen in Prinsenbeek.

2.4.3 Geschikt Wonen voor iedereen

Geschikt Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarinbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, ov, bank/postkantoor e.a.);
- de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle

voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

De toevoeging van één woning aan de Tuintjes past binnen het GWI-beleid.

HOOFDSTUK 3 Milieu en natuur

3.1 Inleiding

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

3.2 Bodem

3.2.1 Algemeen

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

Naast de bodemkwaliteit speelt er meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor Koude- Warmte Opslag (KWO), kabels en leidingen, archeologie, etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen.

Een bodemverontreiniging is over het algemeen niet zichtbaar aanwezig. Daarom speelt de bodemkwaliteit in de beleving van de gebruikers van de ruimte een relatief kleine rol. Toch kan een eventuele bodemverontreiniging nieuwe ontwikkelingen frustreren omdat de kosten van een sanering te hoog zijn. Daarnaast kan een (vermoeden van) bodemverontreiniging leiden tot onrust bij de omwonenden.

Voordat de nieuwe woning gerealiseerd worden zal in het kader van de bouwvergunning een bodemonderzoek plaatsvinden. Eventuele toch aanwezige bodemverontreinigingen zullen indien noodzakelijk worden gesaneerd.

3.2.2 Regelgeving

De tijd dat een 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 de eventueel aanwezige verontreiniging.

3.2.3 Onderzoek

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. De

bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

3.2.4 Conclusie

De algemene bodemkwaliteit in het plangebied voldoet volgens de bodemkwaliteitskaart aan de achtergrondwaarde.

Voordat een bouwvergunning verleend kan worden, is een bodemonderzoek vereist in het kader van een ruimtelijke onderbouwing krachtens de Woningwet.

3.3 Water

Omdat het een relatieve kleine ontwikkeling betreft (één woning) zal de invloed hiervan op de waterhuishouding beperkt zijn. De toename van het verhard oppervlakte bedraagt circa 500 m². Voor de planlocatie zijn geen waterhuishoudkundige doelstellingen uit het WHP2+ van toepassing en zijn er verder geen bijzonderheden ten aanzien van waterkeringen en grondwaterbeschermings-gebieden.

Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Dit betekent dat het afvalwater en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel van Prinsenbeek.

Het vloerpeil dient voldoende hoog boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te worden aangelegd. De vloer dient verder, in het kader van de zorgplicht grondwater, waterdicht worden aangelegd.

Het hemelwater zal zoveel mogelijk op het perceel zelf moeten worden verwerkt. Indien mogelijk dient het te worden geïnfiltreerd naar het grondwater. Indien dit niet mogelijk is dient geborgen te worden op het perceel zelf. Bijvoorbeeld op het dak, onder de verharding of in een vijver. Vervolgens kan het water gedoseerd worden afgevoerd, bij voorkeur naar het oppervlaktewater of indien dit niet mogelijk is naar de riolering.

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. De plannen zullen in overleg met het waterschap worden uitgewerkt.

3.4 Geluid

3.4.1 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. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is: In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

- wegverkeerslawaai
- spoorlawaai
- industrielawaai

- vliegtuiglawaai

3.4.2 Regelgeving

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden indien van toepassing nader besproken in het kopje 'bedrijven'.

3.4.3 Onderzoek

In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer. In het bijgevoegd akoestisch onderzoek zijn de uitgangspunten en overwegingen uitgewerkt, zie hiervoor de bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzones van de volgende wegen:

<i>Omschrijving</i>	<i>Zonebreedte in meters</i>	
	<i>Binnenstedelijk</i>	<i>Buitenstedelijk</i>
Neelstraat 1 of 2 rijstroken	200	-
Vianendreef 1 of 2 rijstroken	200	-

Het plangebied bevindt zich buiten de geluidszone van de Rijksweg A16 en wordt in het onderhavig onderzoek niet nader beschouwd.

3.4.4 Conclusie

De ontwikkeling betreft een nieuwe woning. Conform de Wet geluidhinder betreft dit een geluidgevoelige bestemming. Het plan is gelegen binnen de zone van de Neelstraat en de Vianendreef. De voorkeurswaarde van 48 dB (Lden) wordt op geen enkele locatie binnen de onderzochte kavel overschreden.

Er bestaan voor de beoogde ontwikkeling geen beperkingen ten aanzien van wegverkeerslawaai wat betreft de positionering van de gewenste nieuwbouw.

Ook de cumulatieve geluidbelasting vanwege de Neelstraat en de Vianendreef bedraagt op 1,5 en 5 meter hoogte niet meer dan 48 dB Lden. In het kader van de bouwvergunningsaanvraag dient een binnenniveau te worden gegarandeerd van 33 dB Lden. De cumulatieve geluidbelasting geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullende berekeningen geluidwering gevel.

3.5 Luchtkwaliteit

3.5.1 Algemeen

De uitstoot van verontreinigende stoffen door onder andere industrie en gemotoriseerd verkeer veroorzaakt luchtverontreiniging. 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. Naast industrie en de verkeersaantrekkende werking van woningbouwontwikkelingen zijn bedrijven mogelijke bronnen van luchtverontreinigende stoffen.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.

3.5.2 Regelgeving

Specifieke (bestemmings)plannen worden beoordeeld op de luchtkwaliteit, hiervoor is de Wet luchtkwaliteit in eerste instantie het toetsingsinstrument. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM, het besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

3.5.3 Onderzoek

Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit van de ontwikkeling is de handreiking NIBM van toepassing.

De wegen in de nabijheid van de locatie worden niet vermeld in de lijst van wegen met overschrijdingen van de grenswaarden. Hieruit mag geconcludeerd worden, dat de achtergrondwaarde voldoet. De bouw van één woning leidt (t.g.v. de verkeersaantrekkende werking) tot een zeer geringe verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.5.4 Conclusie

De geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.6 Duurzaamheid

3.6.1 Duurzaam bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzame (niet uitloogbare) bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe materialen, die het milieu niet belasten en geen aanslag doen op uitputbare bronnen.

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook flexibel en levensloopbestendig bouwen, de inrichting van de waterhuishouding, energievoorziening, veiligheid en gezondheid vallen hieronder. Als hulpmiddel om duurzaam bouwen kwantificeerbaar te maken kan gebruik gemaakt worden van het software programma: GPR gebouw.

In de nota "Kwaliteit wonen" zet de gemeente Breda hoog in op de toepassing van vegetatiedaken. Groene daken werken energiebesparend en zijn comfortabel (t.g.v. dempende werking op buitentemperatuurwisselingen), werken bufferend bij regenval en vormen een groene verbinding met de omliggende natuur.

3.6.2 Energie

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO2 neutrale stad in 2044.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit streefbeeld uitgangspunt te zijn. Voor nieuwbouwwoningen streeft de gemeente Breda ernaar, dat deze minimaal 10% energiezuiniger zijn dan de EPC-norm die het Bouwbesluit voorschrijft. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee, dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Dit geldt ook voor lage temperatuurverwarming, die (op termijn) gevoed kan worden met duurzame energiebronnen.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes is afronding van de aldaar gelegen nieuwe woonwijk met voornamelijk vrijstaande woningen alsmede het opnieuw vestigen van in het verleden al bestaande rechten voor de bouw van een vrijstaande woning op het onderhavige perceel.

4.2 Stedebouwkundige opzet

De huidige ruimtelijke structuur van Prinsenbeek is helder, goed leesbaar en compact van opzet. De oude linten zijn richtinggevend geweest voor de huidige stedebouwkundige opbouw. Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw met de woningtype "twee-onder-een-kap" en "vrijstaand".

De bouw van een vrijstaande woning op het onderhavige perceel aan de Tuintjes was al geruime tijd voorzien en is een goede afronding van de stedebouwkundige structuur. De ontsluiting van het perceel aan de Tuintjes loopt via de Neelstraat.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (voorheen voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels geven aan hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en de gebruikers van de omliggende percelen. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

In het gebied de Tuintjes is de ontwikkeling naar een nieuwe woonwijk met vrijstaande woningen gaande. Voor het onderhavige perceel was dit in het bestemmingsplan de Tuintjes van de voormalige gemeente Prinsenbeek ook geregeld. Bij het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek is door een omissie deze bouwmogelijkheid te niet gedaan. Met dit bestemmingsplan wordt de omissie hersteld.

5.2 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik). Daarna volgt hoofdstuk 3, 'Algemene regels', waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

Het plangebied bevat vanwege zijn beperkte omvang slechts één bestemming "Wonen". Qua bouwvoorschriften is aangesloten bij het gebiedsplan Kom Prinsenbeek. Wel is binnen de bestemming "Wonen" een bouwvlak opgenomen, zoals dit eerder in het bestemmingsplan "De Tuintjes" van de voormalige gemeente Prinsenbeek het geval was.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 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, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst). Het betreft hier de bouw van een woning op basis van een in het verleden met de voormalige gemeente Prinsenbeek gesloten overeenkomst tot verkoop van grond, waarbij de bouw van de vrijstaande woning als voorwaarde is opgenomen. Van locatie-eisen is in deze geen sprake. De bouw van de woning als zodanig is een particulier initiatief.

Gelet op het vorenstaande luidt de conclusie dat sprake is van anderszins verzekerd en het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium heeft het wettelijke vooroverleg met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie plaatsgevonden (paragraaf 7.2.1). Vervolgens is de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan gestart. Het verloop van de procedure is/wordt opgenomen in paragraaf 7.2.2 en 7.2.3.

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse instanties.

Door de provincie, het waterschap en de VROM inspectie-zuid is aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot het maken van op- of aanmerkingen.

7.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

7.2.3 Beroep

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