

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De heer R.J. Treebus heeft in het verleden een verzoek ingediend om het perceel aan de Schutsestraat ong. te Prinsenbeek (achter Schutsestraat 27) te bebouwen. Dit verzoek paste binnen het op dat moment nog goed te keuren bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek". Vervolgens is echter aan de onderhavige locatie goedkeuring onthouden. Dit is later bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is aanleiding om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het perceel aan de Schutsestraat ong. te Prinsenbeek. Het perceel is kadastraal bekend onder Prinsenbeek, sectie E, nummer 4931. De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan komen overeen met de kadastrale grenzen van dit perceel. Het plangebied is gesitueerd achter het perceel aan de Schutsestraat 27. Het gehele perceel is omringd door bouwkvavels met daarop vrijstaande woningen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.060m².



Figuur 1. De ligging van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan vervangt binnen de hierboven beschreven plangrenzen het volgende bestemmingsplan:

<i>Naam</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Vaststelling raad</i>	<i>Goedkeuring GS</i>
De Neel	Prinsenbeek	27 februari 1997	17 oktober 1997

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op een bouwplan en gaat daarom uit van ontwikkeling. Het biedt het planologisch kader voor de uitbreiding en beheer van de woning en de bijbehorende gronden.

1.5 Gebiedsanalyse

Het plangebied omvat één perceel gelegen aan de westkant van Prinsenbeek. Het perceel is gelegen achter het perceel aan de Schutsestraat 27. Deze omgeving is te typeren als een ruim opgezette woonwijk met zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen. De ontsluiting van de het perceel loopt via het gebied Neel-Oost.

Op het betreffende perceel is geen bebouwing aanwezig. Door Gedeputeerde Staten is aan deze locatie destijds goedkeuring onthouden in verband met de waterhuishouding van het perceel.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie.

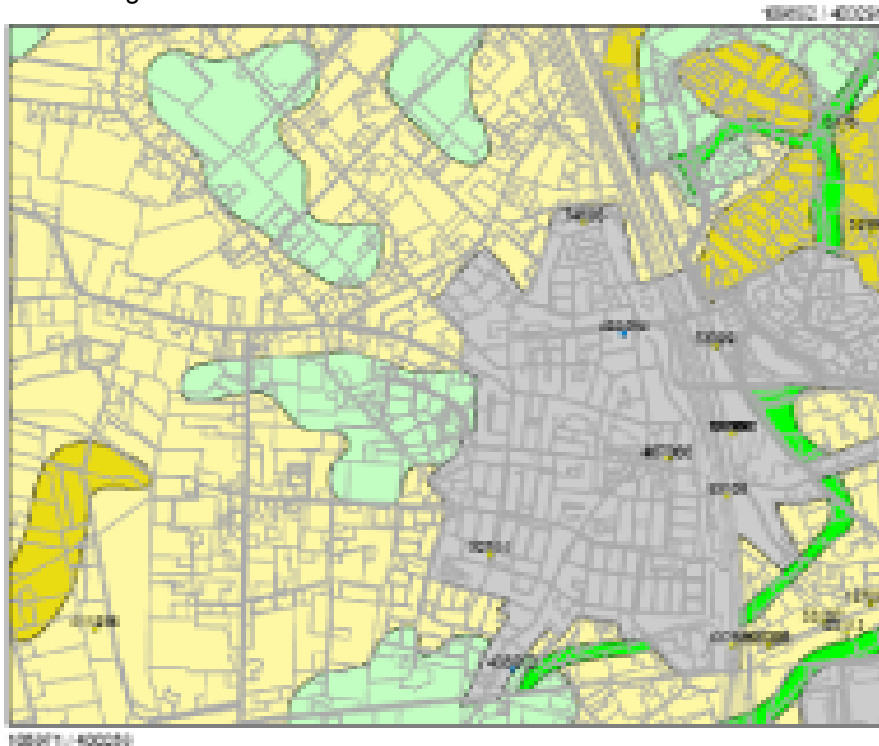
2.2 Positionering plangebied

De Schutsestraat ligt aan de noordwest kant van de kern Prinsenbeek, gemeente Breda. In de huidige situatie is het perceel onbebouwd. Er bestaat voor het perceel het voornemen om twee vrijstaande woningen te realiseren. Dit is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan met als gevolg dat hiervoor een bestemmingsplan dient te worden opgesteld.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van een overgangszone van dekzandruggen en een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische monumenten of vastgestelde waardevolle terreinen bekend. Vondsten en waarnemingen uit het verleden in de omgeving van het plangebied wijzen op menselijke bewoning van dit deel van Prinsenbeek voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Vondsten uit vroegere perioden zoals de ijzertijd kunnen echter niet worden uitgesloten.



Figuur 2: het plangebied op de geomorfologische kaart met waarnemingen en vondstnummers.

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde op de beleidsadvieskaart van de gemeente Breda, versie 1 januari 2008. Hieruit volgen een aantal voorschriften voor toekomstige ontwikkelingen. Voor middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer in principe niet zijn toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het

college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Historische geografie

Het noorden en noordwesten van de huidige kern Prinsenbeek is relatief laat in cultuur gebracht. Van het (agrarisch) in gebruik nemen van deze gronden resten ons heden ten dage bovengronds nog een aantal ontginningsassen en dreven. Deze zijn in het voorliggend plangebied echter niet aanwezig. Ondergronds kunnen onder andere greppel- en slootsystemen worden aangetroffen.

Oriënterend veldonderzoek.

Binnen het plangebied is in juli 2010 inventariserend veldonderzoek via proefsleuven gedaan en hieruit is gebleken dat binnen het plangebied geen sporen of vondsten zijn aangetroffen en er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet geadviseerd. Op grond van dit veldonderzoek hoeft in dit bestemmingsplan met de verwachtingswaarde archeologie geen rekening meer te worden gehouden.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door (Europese,) landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante (Europees-,) rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld.

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.

Per thema wordt als volgt achter het beleidsstuk vermeld waarop het beleidsstuk van toepassing is:

3.2 Rijksbeleid

Algemeen ruimtelijk beleid:

Nota Ruimte (2006)

In de Nota 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 afgelopen 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 als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. 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.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Verordening Ruimte

Op 17 december 2010 is door Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. Hierin zijn de onderwerpen vastgelegd die het provinciale belang aangaan. Tevens zijn hierin de regels hiervoor gegeven. In de Verordening Ruimte is met betrekking tot de huisvesting van onderwijsinstellingen niets specifiek geregeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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. Het toevoegen van twee woning op deze locatie past binnen de Structuurvisie.

3.4.2 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.

Huishoudens uit Breda maar ook van buiten Breda, met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, 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 drie de 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.

Het toevoegen van twee woningen op deze locatie past binnen de Woonvisie.

3.4.3 Geschikt Wonen voor Iedereen

Geschikt Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarin 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.

Het toevoegen van twee woningen op deze locatie past binnen het GWI-beleid.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Schutsestraat is het bieden van een juridische basis voor de bouw van twee woningen in Prinsenbeek.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

De huidige ruimtelijke structuur van Prinsenbeek is helder, goed leesbaar en compact van opzet. De oude linten zijn richtinggevend geweest voor de huidige stedenbouwkundige opbouw. Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw met de woningtype “twee-onder-een-kap” en “vrijstaand”. De bouw van twee vrijstaande woning op het onderhavige perceel achter Schutsestraat 27 was al geruime tijd voorzien en is een goede afronding van de stedenbouwkundige structuur. De ontsluiting van het perceel aan de Schutsestraat loopt via het plan Neel-Oost.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 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.

5.2 Bodem

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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 circulaires 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.

5.2.4 Conclusie

De algemene bodemkwaliteit in het plangebied voldoet volgens de bodemkwaliteitskaart aan de achtergrondwaarde. Voordat een bouwvergunning kan worden verleend dient een bodemonderzoek plaats te vinden.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Het bouwen van twee woningen is een relatief kleine ontwikkeling. De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 1.000m². De invloed op de waterhuishouding zal hierdoor beperkt zijn. Rekening dient te worden gehouden met het relatief laaggelegen perceel Schutsestraat 29 dat aan de westzijde grenst aan de bouwpercelen. Door de lage ligging van dit perceel kan hier mogelijk wateroverlast ontstaan doordat het regenwater van de bouwpercelen afstroomt naar dit perceel. Omdat hier onvoldoende rekening mee was gehouden is in 2006 door de provincie goedkeuring onthouden aan de uitwerkingsbevoegdheid die voor deze percelen was opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek".

5.3.2 Onderzoek

Om de invloed van de ontwikkeling op de waterhuishouding te beperken moet de nieuwbouw voorzien worden van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater wordt via het rioolstelsel van Prinsenbeek afgevoerd naar afvalwaterzuiveringinstallatie Nieuwveer. Het regenwater zal via een hemelwaterriool worden afgevoerd naar de bergingsvijver die is aangelegd in het plangebied "De Neel-oost". De capaciteit van deze vijver is voldoende om het extra water te bergen. Bij de realisatie van deze vijver is al rekening gehouden met de in dit plan opgenomen bebouwing.

5.4 Geluid

5.4.1 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:

- wegverkeerslawaaai
- spoorlawaaai
- industrielawaaai
- vliegtuiglawaaai

5.4.2 Regelgeving

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaai, spoorlawaaai en industrielawaaai 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. Vliegtuiglawaaai 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'.

5.4.3 Onderzoek

In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer. In het akoestisch onderzoek van 24 juni 2009 met kenmerk R2009-001 zijn de uitgangspunten en overwegingen uitgewerkt.

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

Tabel 2 Omschrijving zones rond relevante wegen in plangebied

Omschrijving	Zonebreedte in meters	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Schutsestraat 1 of 2 rijstroken	200	-
Heikantsestraat / Molenstraat 1 of 2 rijstroken	200	-

De Heikantsestraat / Molenstraat is in het akoestisch onderzoek niet meegenomen, aangezien de geluidsbelasting ten gevolge van de afschermende werking van de tussenliggende aaneengesloten bebouwing te verwaarlozen is. Het plangebied bevindt zich buiten de geluidzone van de Rijksweg A16 en wordt in het onderhavig onderzoek niet nader beschouwd.

5.4.4 Conclusie

De ontwikkeling betreft twee nieuwe woningen. Conform de Wet geluidhinder betreft dit een geluidgevoelige bestemming. Het plan is gelegen binnen de zone van de Schutsestraat en de Heikantsestraat / Molenstraat. De geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de gevel van de woningen niet meer dan 48 dB Lden. De situatie is op basis hiervan akoestisch inpasbaar.

In het kader van de bouwvergunningaanvraag dient een binnenniveau te worden gegarandeerd van 33 dB Lden. De cumulatieve geluidbelasting geldt als uitgangspunt voor deze berekeningen.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 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.*

5.5.2 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 (Niet In Betekenende Mate), 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.

5.5.3 Onderzoek

Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit van de ontwikkeling is de handreiking NIBM van toepassing. De bouw van twee woningen leidt (t.g.v. de verkeersaantrekkende werking) tot een zeer geringe verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Duurzaamheid

5.6.1 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 buitentemperatuurswisselingen), werken bufferend bij regenval en vormen een groene verbinding met de omliggende natuur.

5.6.2 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 voorkeurvolyorde 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 het 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.

5.7 Flora en Fauna

In het kader van de Flora en Fauna is door ambtenaren van de gemeente in 2006 al een keer een quick scan. uitgevoerd. Deze was aanleiding om het Bureau Waardenburg opdracht te geven deze locatie nogmaals te onderzoeken.

Resultaten onderzoek.

In het plangebied werden twee soorten vleermuizen vastgesteld namelijk de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Van de gewone dwergvleermuis werden maximaal drie exemplaren waargenomen. De dieren waren al vroeg op de avond aanwezig, waardoor de verblijfplaats waarschijnlijk niet ver van het plangebied verwijderd is. Van de laatvlieger werd slechts één exemplaar kortstondig waargenomen. Beide soorten gebruiken het gebied als foerageergebied. Grootoorvleermuizen werden niet waargenomen.

Belang van het plangebied voor vleermuizen.

De gewone dwergvleermuis en laatvlieger gebruiken het plangebied als foerageergebied. Door de ruime hoeveelheid geschikt foerageergebied in de omgeving (onder andere de Hooiberg en de Berk) is het plangebied niet van essentieel belang voor beide soorten. Vliegroutes of verblijfplaatsen van deze soorten zijn niet vastgesteld in het plangebied. Grootoorvleermuizen zijn niet waargenomen in het plangebied. Ook in het nabijgelegen huis zijn recentelijk (na de schilderwerkzaamheden) geen grootoorvleermuizen meer waargenomen (mond. med. bewoner). In de directe omgeving is een vrij grote oppervlakte geschikt leefgebied voor de soort aanwezig, namelijk in het Liesbos en de Hooiberg. Het lijkt waarschijnlijk dat de grootoorvleermuis in het nabijgelegen huis een incidentele bezoeker geweest is vanuit één van deze twee gebieden. Over de aan-of afwezigheid van paarplaatsen van de ruige dwergvleermuis kon tijdens dit bezoek nog geen uitsluitel worden gegeven omdat deze doorgaans pas vanaf augustus vast te stellen zijn.

Conclusie

De conclusies uit het eerdere onderzoek van de gemeente (2006) kunnen ook na dit aanvullende veldbezoek onderschreven worden. Het plangebied is niet van essentieel belang voor de grootoorvleermuis. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger gebruiken het plangebied om te foerageren maar door de ruime beschikbaarheid van geschikte foerageergebieden in de directe omgeving, is het plangebied voor deze soorten niet van essentieel belang.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdropzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdropzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit 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 regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. 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. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden. In het gebied de Neel-Oost is de ontwikkeling naar een nieuwe woonwijk met vrijstaande-, halfvrijstaande- en geschakeldewoningen gaande. Voor het onderhavige perceel was dit in het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" ook geregeld. Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is aan de locatie achter Schutsestraat 27 goedkeuring onthouden in verband met de waterhuishouding van het onderhavige perceel. Met dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.

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 (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('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).

6.3 Bestemmingen

Het plangebied bevat vanwege zijn beperkte omvang slechts één bestemming "Wonen". Qua bouwvoorschriften is aangesloten bij het gebiedsplan "Kom Prinsenbeek". Binnen deze bestemming "Wonen" wordt een bouwvlak opgenomen.

HOOFDSTUK 7 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.

7.1 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 1.000m² 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 functie tenminste 1.000m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst). Voor het onderhavige plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Er zijn geen nadere locatie eisen te stellen omdat het openbaar gebied is ingericht.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit bestemmingsplan relevante procedure en communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. Dit ontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
2. Waterschap Brabantse Delta.

Beide instanties hebben schriftelijk aangegeven tegen het plan geen bezwaar te hebben. De schriftelijke reacties zijn in hoofdstuk 9 als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

8.2.2 Inspraak

Gelet op de proceduredtijd en de omvang van het plan is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd en is geen inspraak gevoerd.

9.1 Vooroverlegreactie Waterschap Barbantse Delta



GEMEENTE BRUNSSUM	
 * BR D 2 0 1 0 0 2 0 1 1 *	
DD	2 2 JAN. 2010
CL	
AFD	Rol m&w

Uw brief van : E-mail 15 januari 2010
 Uw kenmerk :
 Ons kenmerk : *10U000214*
 Barcode : 
 Behandeld door : mevrouw K. Moll
 Doorkiesnummer : 076 564 10 56
 Datum : 21 januari 2010
 Verzendsdatum : 21 JAN. 2010

Frans Wessels

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

9.2 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

[Type hier uw tekst]

figuur 3.

Bij ophoging van het perceel voor de bouw van de woningen dient er rekening mee te worden gehouden dat van het perceel afkomend water geen overlast gaat veroorzaken op de aangrenzende percelen. Het gaat daarbij dan met name om de percelen aan de Straatweide 69 (voorheen Schutsestraat 29) en de Schutsestraat 27. Bij ophoging van het perceel dient er dan ook een voorziening te worden getroffen om dit ook daadwerkelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door aan de randen van de bouwpercelen een greppel te graven overeenkomstig figuur 3. Deze greppels zullen het regenwater dat afstroomt van de onverharde oppervlakte opvangen. Naar verwachting zal de hoeveelheid afstromend water beperkt zijn. Vanuit deze greppel wordt het water geïnfiltreerd naar het grondwater. Er zijn echter meerdere mogelijkheden om dit te regelen. De verantwoording voor de aanleg en het onderhoud van het gekozen systeem zijn voor de eigenaar van het perceel en/of diens rechtsopvolgers. Deze verplichting is tevens opgenomen in de met de huidige eigenaar gesloten exploitatieovereenkomst.

Watertoets

De waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen.