

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Selectiebesluit archeologie

Gemeente Breda
Ruimtelijke Ontwikkeling
Bureau Cultureel Erfgoed

ErfgoedBesluit 2009-06

Selectiebesluit archeologie Breda Landgoed Heilaar

	naam	Afdeling/bedrijf	Datum	paraaf
Aanvrager	Eric Martens	Afdeling planeconomie Ontwikkelingsdienst VGEP		
Opsteller(s)	Erik Peters / Gerjan Sophie	Bureau Cultureel Erfgoed, Ruimtelijke Ontwikkeling	17-04- 2009	
Controle BCE	Johan Hendriks	Bureau Cultureel Erfgoed, Ruimtelijke Ontwikkeling	09-06- 2009	

1. Inleiding

In het plangebied Landgoed Heilaar is vanwege de voorgenomen uitbreiding van de aanliggende woonwijk in oktober 2007 archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft de deelgebieden I en II waar op basis van wet en regelgeving archeologisch onderzoek noodzakelijk was. Deelgebied II is op basis van de resultaten reeds vrijgegeven.

1.1 Het plangebied

Het totale archeologisch plangebied is circa 4,9 ha groot (kaartbijlage 1). Beide plangebieden waren grotendeels in gebruik als grasland. Deelgebied I ten westen van landgoed Heilaar wordt begrensd door de Heilaarstraat (w), de Baanzicht in het (n en w), de Westerparklaan (o) en de Leurse baan (z). Deelgebied I bestaat uit twee percelen en is opgedeeld in plangebied IA en IB. Deelgebied II ligt ten zuidoosten van landgoed Heilaar en wordt door de bijgebouwen en Klein Heilaar (w en n), Westerparklaan (o) en het Heilaarpark (z) begrensd.

1.2 Aard van de bedreiging

De in dit kader geplande activiteiten voor bebouwing hebben als direct gevolg dat eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten verstoord kunnen gaan worden.

2. Archeologisch onderzoek

In 2007 is door BAAC bv een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p) uitgevoerd (Van Nuenen, 2007, BAAC-rapport A-07.0036). In overleg met het bevoegd gezag is 3988 m² van het plangebied onderzocht, in plaats van de geplande 5000m². Dit heeft te maken met verstoringen door onder andere tuinbouwactiviteiten in deelgebied IA en drassige omstandigheden in deelgebied II. Naar aanleiding van het IVO-p is een opgraving uitgevoerd in een deel van deelgebied I.

2.1 Vooronderzoek

Doel van het archeologisch onderzoek was om op een snelle en betrouwbare wijze inzicht te krijgen in de aanwezigheid van archeologische relicten in de ontwikkelingslocatie. Het archeologisch onderzoek bestond uit een waarderend onderzoek van het onderzoeksgebied, waarbij onder andere de aard, de omvang en de datering van de aanwezige sporen moest worden vastgesteld.

2.2 Resultaten onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn zowel in deelgebied IA als IB grondsporen aangetroffen. In deelgebied II zijn geen archeologische sporen aangetroffen, wel een ophogingspakket dat op basis van het vondstmateriaal in de 18^{de} tot 19^{de} eeuw wordt gedateerd. In de rapportage van BAAC zijn in totaal vier vindplaatsen aangewezen, drie in deelgebied I en één in deelgebied II. In deelgebied I is sprake prehistorische bewoning, een sporencluster uit de nieuwe tijd en een vindplaats van de voormalige omgrachting van landgoed Heilaar. In deelgebied II is de vindplaats in de nieuwe tijd te plaatsen.

2.3 Waardering van de aangetroffen vindplaatsen

De waardering van het onderzoeksterrein is conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.1) uitgevoerd op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. Hierbij is naar verschillende zaken gekeken, zoals de gaafheid van de vindplaatsen, de conservering van de sporen en het vondstmateriaal, de zeldzaamheid van hetgeen is aangetroffen etc.

Voor de drie vindplaatsen in deelgebied I worden eerst de algemene overwegingen bij de waardering besproken. Daarna wordt per vindplaats een scoringstabel gegeven waarbij indien nodig vindplaats specifieke opmerkingen worden geplaatst.

Voor de waarde "Beleving" zijn beide criteria niet van toepassing. In het veld is er van de vindplaatsen niets meer zichtbaar, terwijl ook de herinnering afwezig is. Deze criteria worden alleen bij zichtbare monumenten gescoord.

De waarde "Fysieke kwaliteit" betreft de mate waarin archeologische overblijfselen nog intact en in hun oorspronkelijke positie aanwezig zijn. Deze waarde moet op twee criteria gescoord worden: Gaafheid en conservering. Het criterium gaafheid betreft de mate van niet verstoord zijn van de vindplaats en de stabiliteit van de fysieke omgeving. Voor de onderscheiden vindplaatsen moet het criterium gaafheid als middelhoog worden ingeschaald. Hoewel door groundbewerkingen in het verleden delen van de vindplaatsen zijn aangetast, waarbij met name het bovenste gedeelte van de sporen is verdwenen, is er nog voldoende van de sporen bewaard gebleven om de aanwezigheid en

gaafheid van de sporen, de ruimtelijke relaties tussen de sporen en de relatie tussen de sporen en de mobiele vondsten te kunnen waarderen.

Ook het criterium conservering scoort middelhoog. De zandbodem staat bekend om zijn slechte conserveringsomstandigheden voor metalen voorwerpen en organisch materiaal. Alleen in de lagere gelegen delen van het gebied en de diepere sporen zullen organische materialen bewaard zijn gebleven. Deze scores gelden voor alle drie de vindplaatsen.

Met betrekking tot de waarde "Inhoudelijke kwaliteit" gelden de volgende overwegingen. Het criterium zeldzaamheid scoort middelhoog. Door grootschalige nieuwbouw zijn grote delen van de omgeving niet meer beschikbaar voor nader onderzoek. De hoge scores op beide overige criteria kunnen verklaard worden uit het feit dat met het onderzoek van de locatie Landgoed Heilaar de bewoningsgeschiedenis van één dekzandrug (Huifakker) gecompleteerd kan worden.

Representativiteit betreft de mate waarin een bepaald type monument karakteristiek is voor een periode, dan wel een gebied. Dit is alleen van toepassing als duurzaam behoud van het monument gerealiseerd kan worden. Voor de onderhavige vindplaatsen is dit niet van toepassing.

Archeologische waarderingstabel Breda Landgoed Heilaar vindplaats 1 deelgebied IA: prehistorische bewoningssporen				
Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
Beleving	Zichtbaarheid	n.v.t.		
	Herinneringswaarde	n.v.t.		
Fysieke kwaliteit	Gaafheid		2	
	Conservering		2	
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid		2	
	Informatiewaarde	3		
	Ensemblewaarde	3		
	Representativiteit	Niet van toepassing		

Archeologische waarderingstabel Breda Landgoed Heilaar vindplaats 2 deelgebied IA en IB: sporencuster nieuwe tijd				
Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
Beleving	Zichtbaarheid	n.v.t.		
	Herinneringswaarde	n.v.t.		
Fysieke kwaliteit	Gaafheid		2	
	Conservering		2	
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid	3		
	Informatiewaarde	3		
	Ensemblewaarde	3		
	Representativiteit	Niet van toepassing		

Archeologische waarderingstabel Breda Landgoed Heilaar vindplaats 3 deelgebied IB: voormalige omgrachting Heilaar.				
Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
Beleving	Zichtbaarheid	n.v.t.		
	Herinneringswaarde	n.v.t.		
Fysieke kwaliteit	Gaafheid		2	
	Conservering		2	
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid		2	
	Informatiewaarde		2	
	Ensemblewaarde		2	
	Representativiteit	Niet van toepassing		

Vindplaats 3 scoort met name op "Inhoudelijke Kwaliteit" iets lager dan beide andere vindplaatsen, omdat aan de hand van kaartmateriaal het verloop van de omgrachting nog goed bekend is. Omtrent het ontstaan, ontwikkeling en datering van het grachtenstelsel blijft echter enige onduidelijkheid bestaan. Ook het dicht raken van de omgrachting is nog niet geheel duidelijk.

Archeologische waarderingstabel Breda Landgoed Heilaar deelgebied II				
Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
Beleving	Zichtbaarheid	n.v.t.		
	Herinneringswaarde	n.v.t.		
Fysieke kwaliteit	Gaafheid			1
	Conservering			1
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid			1
	Informatiewaarde			1
	Ensemblewaarde			1
	Representativiteit	Niet van toepassing		

Voor deelgebied II moet aan alle scores op de onderscheiden criteria een lage waarde worden toegekend. Zowel door het ontbreken van sporen als de aanwezigheid van natuurlijke verschijnselen is de waardering van dit gebied laag.

3. Selectieadvies

Gezien de middelhoge waardering voor deelgebied I wordt aanbevolen de aangetroffen vindplaatsen in situ te bewaren. Wanneer dit niet tot de mogelijkheden behoort, wordt, op grond van bovenstaande, voor onderstaande delen vervolgonderzoek geadviseerd (zie kaartbijlage 2).

1. Op het noordelijk en westelijk gedeelte van het plangebied (vindplaats 1) is er een grote kans op het aantreffen van bewoningssporen uit de prehistorie. Door een grootschalig onderzoek kan een deel van het zwerven van deze bewoning over de dekzandrug ontrafeld worden. Gezien de ruimtelijke nabijheid kan ook nader onderzoek naar het greppelsysteem (structuur 3) hierbij betrokken worden.
2. Het sporencluster in werkput 7 (vindplaats 2) lijkt voornamelijk uniek van karakter te zijn. Daarbij zijn zowel de aard van de mogelijke structuur als de datering ervan in nevelen gehuld. Ook hier kan grootschalig onderzoek meer duidelijkheid brengen.

3. Het verloop van de voormalige gracht rondom het Landgoed Heilaar (vindplaats 3), zoals deze op het oostelijk deel is aangetroffen, is goed bekend aan de hand van oude topografische kaarten. Bovendien lijkt hiervan nog maar een gering deel bij het plangebied te zijn betrokken. Ontwikkeling en datering van deze grachten zijn echter nog onduidelijk. Behoud van dit cultuurhistorisch relict door middel van planaanpassing staat voorop. Indien dit niet mogelijk is wordt nader onderzoek aanbevolen.

4. Op de grens van deelgebied IA en IB werd het restant van een kasseienpaadje waargenomen. Dit kon gerelateerd worden aan een van de lanen die van oudsher naar het Landgoed Heilaar voerden. Ook hiervoor wordt behoud door middel van planaanpassing aanbevolen.

Voor deelgebied II wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

4. Opgraving

Op basis van de resultaten van het IVO-proefsleuven is door BAAC in het westelijk deel van deel plangebied I een opgraving uitgevoerd (Van Mousch, in prep. BAAC-rapport A-08.0089).

Er zijn bewoningssporen aangetroffen uit de ijzertijd (woonstalhuizen, spiekers, kuilen en greppel) en enkele greppels/ sloten uit de nieuwe tijd (zie puttenplan, kaartbijlage 3).

5. Besluit gemeente Breda

Door het uitvoeren van een opgraving is voor het gedeelte van deelgebied I van plangebied Landgoed Heilaar een einde gekomen aan de cyclus van de archeologische monumentenzorg door behoud *ex situ*. Dit gedeelte van deelgebied I wordt vrijgegeven voor de conditie archeologie (kaartbijlage 4).

Voor de delen ten westen / zuidwesten en ten noordwesten van de nu uitgevoerde opgraving geldt dat onderzoek door de aanwezigheid van bebouwing en een geluidswal niet kon worden uitgevoerd. Op basis van zowel IVO-proefsleuven als opgraving geldt dat deze zones een hoge trefkans hebben op archeologische sporen, gezien de aanwezige vindplaatsen in het onderzocht gebied. Indien plannen worden uitgewerkt waarbij voor deze zones bodemingrepen plaatsvinden, dient voorafgaand archeologisch onderzoek plaats te vinden. In eerste instantie zal dat waardestellend moeten zijn. Voor het gedeelte van plangebied I dat op bijlage 2 als IB wordt aangegeven is het besluit dat in het onverstoorde deel van dit perceel sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (vindplaats 2). Dit deel van het plangebied dient door middel van behoud *in situ* te worden veiliggesteld. Indien dat niet mogelijk blijkt, zal een opgraving tot behoud *ex situ* moeten leiden. Het nog niet onderzochte paardenweide in het oosten van dit deelgebied dient met proefsleuven waardestellend te worden onderzocht.

Voor de zone van vindplaats 3 uit het vooronderzoek dient behoud *in situ* uitgangspunt te zijn.

Voor deelgebied II volgt de gemeente het advies van BAAC. Dit deel van het plangebied wordt vrijgegeven.

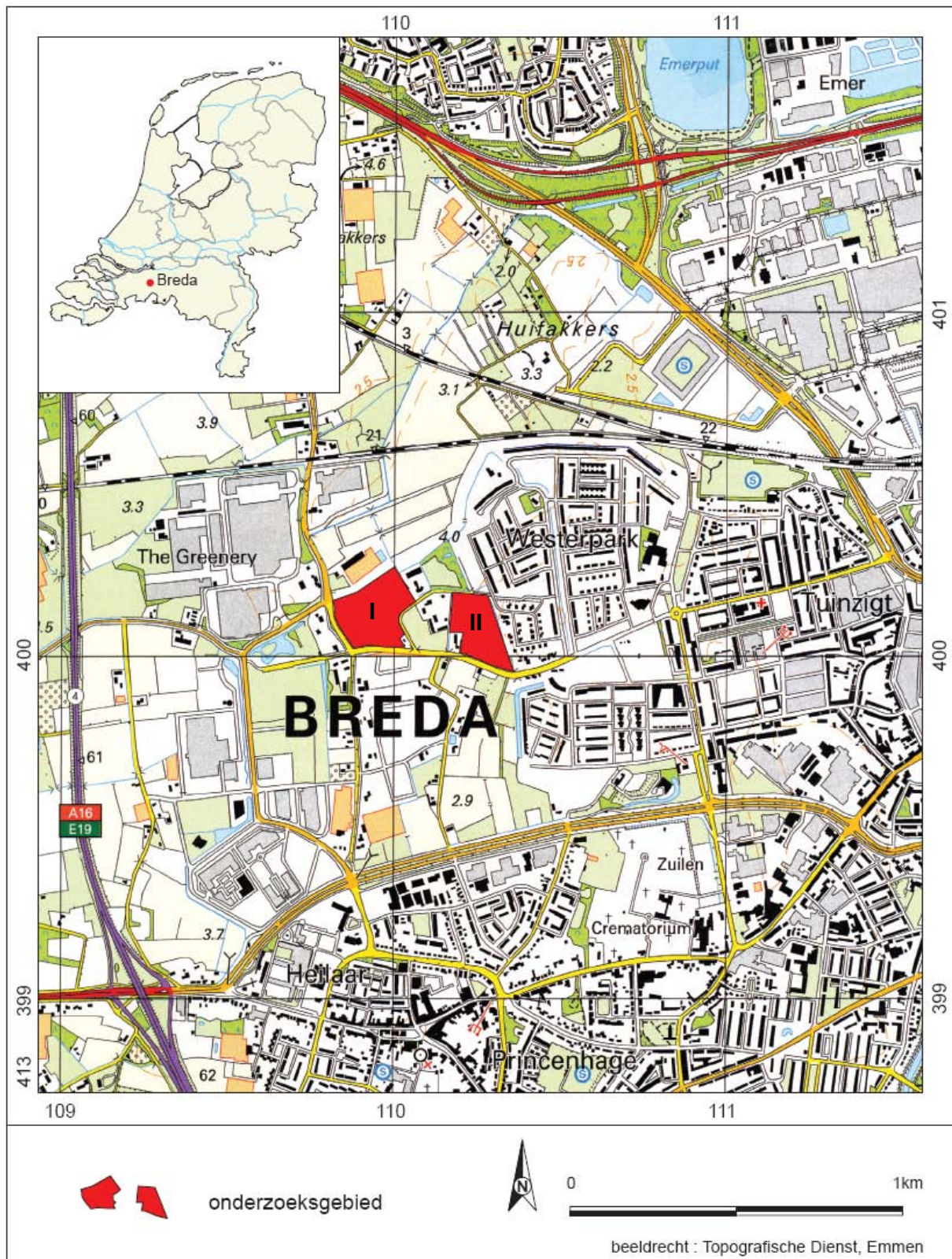
Literatuur

Koopmanschap, H, 2007. *Programma van Eisen 2007-30 Landgoed Heilaar Breda*

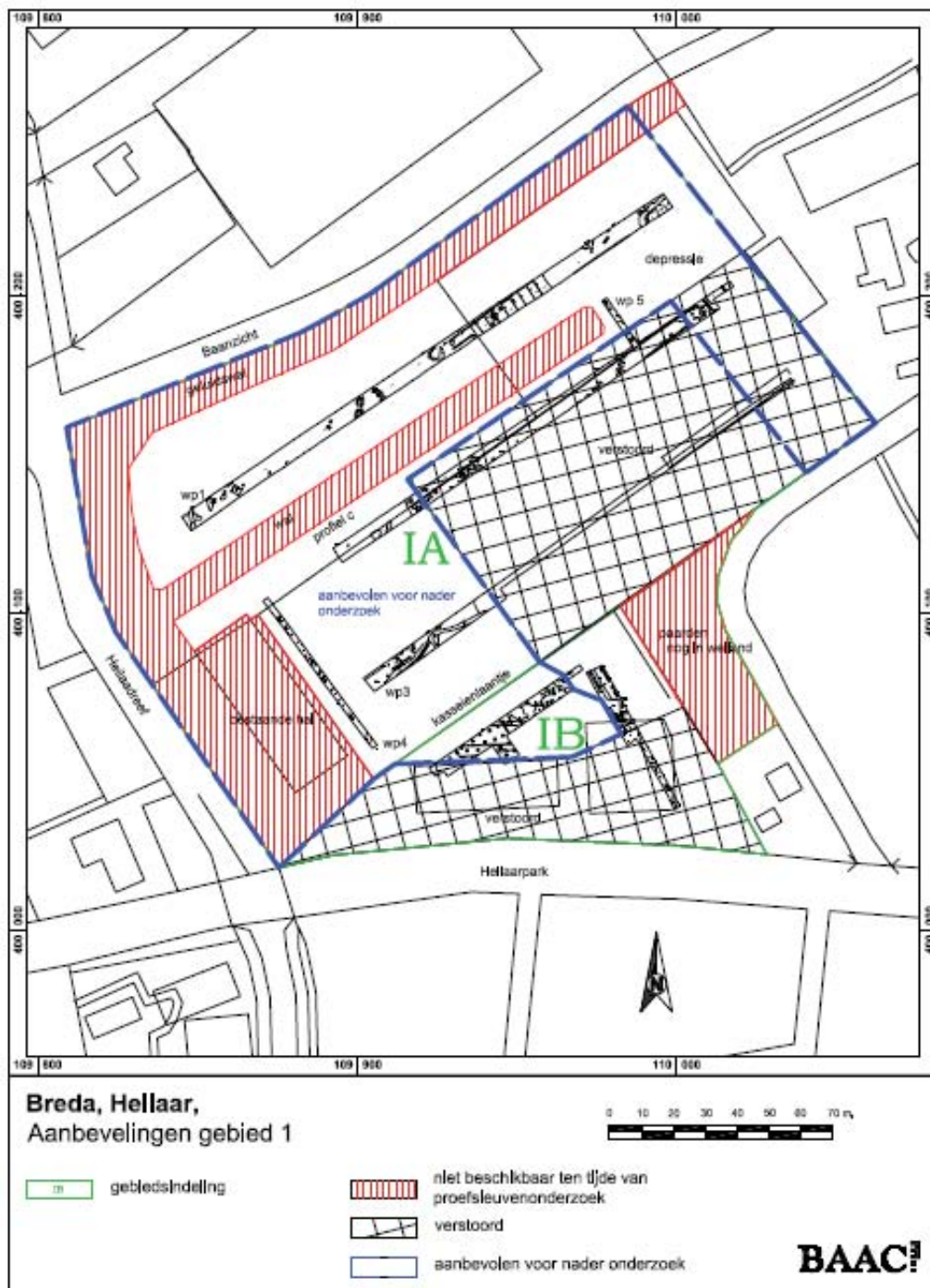
Mousch, R.G. van, in prep., *Breda Adriaan Klaassenstraat – Landgoed Heilaar; Br-62-08, Definitief archeologisch onderzoek* (BAAC-rapport A-08.0089 / Archeologische Rapporten Breda XX) 's-Hertogenbosch.

Nuinen, F. van, 2007. *Breda, Landgoed Heilaar; inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven*, (BAAC-rapport A-07.0036 / Archeologische Rapporten Breda 51) 's-Hertogenbosch.

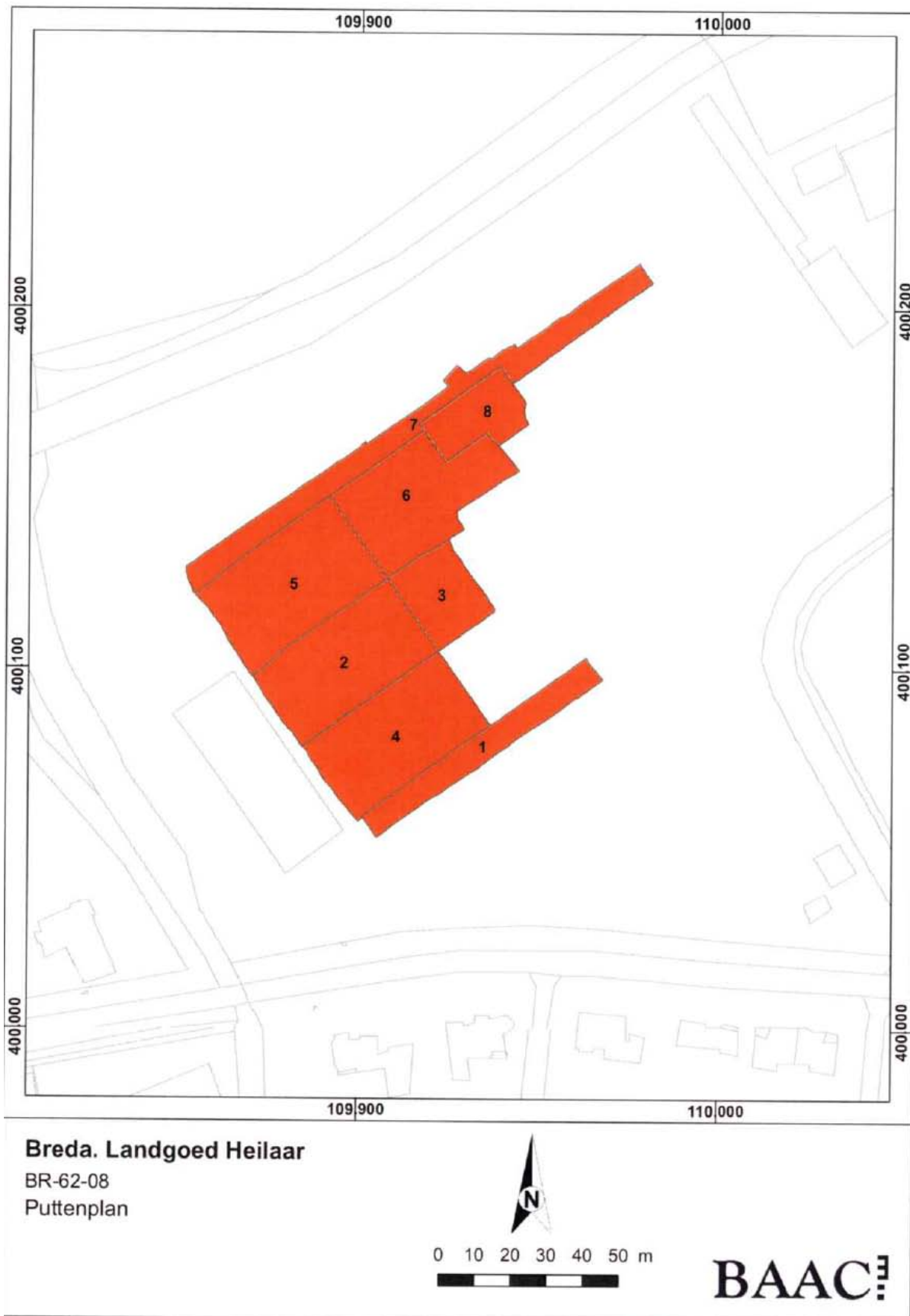
Kaartbijlage 1: het plangebied.



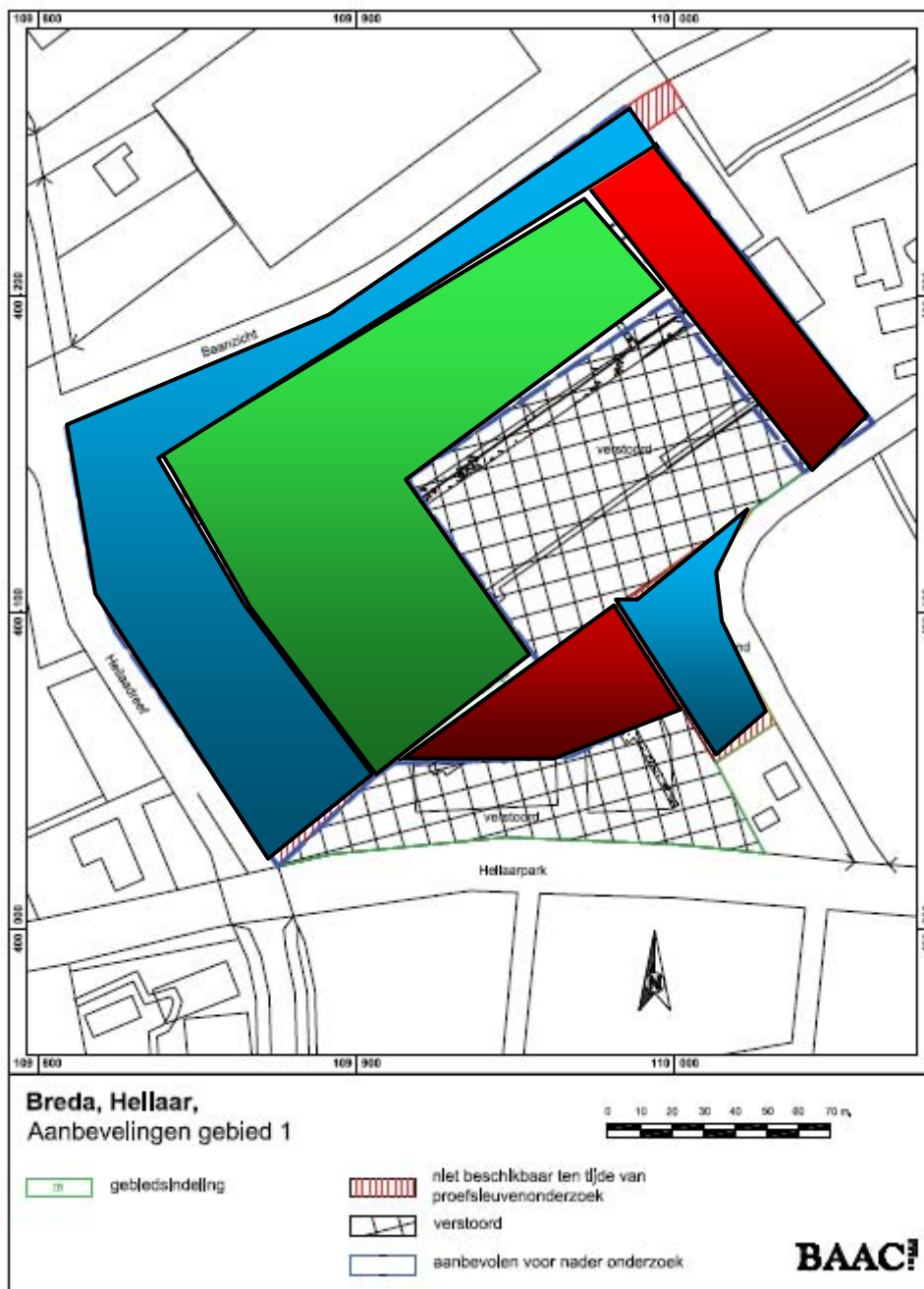
Kaartbijlage 2: Selectieadvies voor deelgebied I: aanbevolen vervolgonderzoek.






Kaartbijlage 3: Puttenplan opgraving in deelgebied I



Kaartbijlage 4: Overzicht selectiebesluit deelgebied I



 = vrijgave  = nog waardestellend onderzoek (IVO-P)  = behoud

Bijlage 2 Verkeersveiligheidstoets

NOTITIE VERKEERSVEILIGHEIDSTOETS ONTSLUITING LANDGOED HEIJLAAR

1.1 Inleiding

Aanleiding

Projectontwikkelaar Schipperen B.V. heeft in samenwerking met de gemeente Breda het plan ontwikkeld voor het bouwen van circa 100 nieuwe woningen op het Landgoed Heijlaar. Het landgoed zal ontsloten worden via de reeds bestaande aansluiting op de straat Heilaarpark, waarlangs een zogenaamd 'snelfietspad' is gelegen. In het kader van de artikel 19 procedure zijn diverse zienswijzen binnengekomen gericht op mogelijk onveilige verkeerssituaties. De toename van verkeer zou leiden tot onveilige situaties met het fietsverkeer op het snelfietspad. Voor opname van het project in het bestemmingsplan heeft de gemeente Breda VIA gevraagd een advies uit te brengen in hoeverre de gekozen oplossing (voldoende) verkeersveilig is vormgegeven. Tevens is gevraagd, waar nodig, aanbevelingen te doen over het verbeteren dan wel optimaliseren van de verkeersveiligheidssituatie.

De focus van het onderzoek richt zich op de volgende twee kruispunten, waarbij het snelfietspad te hoogte van het kruispunt is gelegen:

- » het kruispunt Heilaarpark – ontsluiting Landgoed Heijlaar;
- » het kruispunt Heilaarstraat – Heilaarpark.

Werkwijze

Het onderzoek is in twee stappen uitgevoerd:

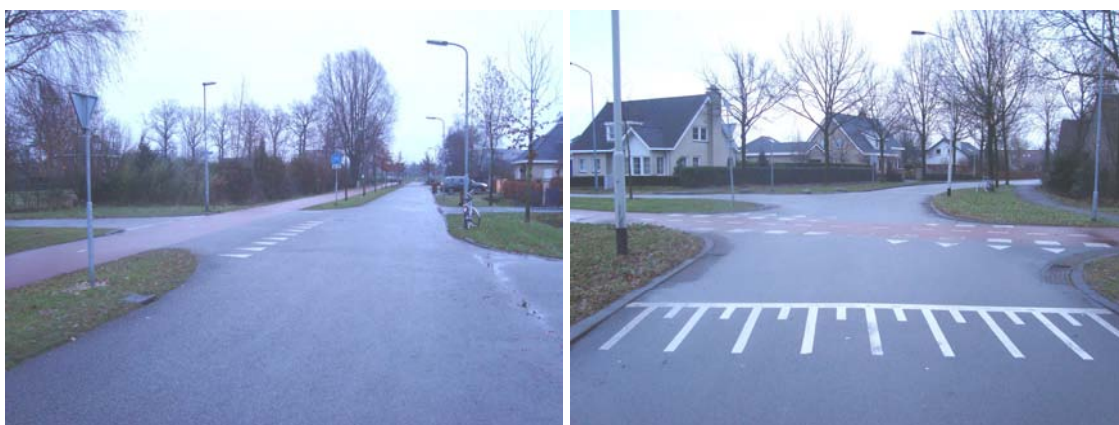
1. het in kaart brengen van de huidige situatie waarbij gekeken is naar:
 - » de huidige vormgeving → op basis van een schouw op locatie;
 - » het recente ongevalbeeld en gesignaleerde verkeersonveiligheid → op basis van historische ongevalcijfers en een schouw op locatie;
 - » het huidige gebruik → op basis van verplaatsingsgemiddelden per huishouding en een korte visuele telling;
2. een doorkijk naar de toekomstige situatie waarbij gekeken is naar:
 - » het toekomstige gebruik → op basis van verplaatsingsgemiddelden per huishouding;
 - » een beoordeling van de toekomstige verkeersveiligheid op beide kruispunten → op basis van een vergelijking tussen de huidige situatie en het toekomstige gebruik.

1.2 Huidige situatie

Locatiebeschrijving / huidige vormgeving

- » beide kruispunten zijn gelegen aan de westkant van Breda, ten oosten van de A16 en het bedrijventerrein Heilaar;
- » de weg Heilaarpark en de ontsluitingsweg van het landgoed liggen binnen een 30 km/uur zone. Op de Heilaarstraat geldt een maximum snelheid van 50 km/uur;

- » het snelfietspad, parallel aan de straat Heilaarpark, loopt vanaf het IABC (westen) tot aan de Lunetstraat (oosten). Het betreft een breed opgezet fietspad in twee richtingen, uitgevoerd in roodkleurig asfalt. De vormgeving van het snelfietspad is over het gehele tracé uniform;
- » het kruispunt Heilaarpark – ontsluiting Landgoed Heijlaar betreft een voorrangskruispunt. Dit is weergegeven door middel van markering op het wegdek en bebording;
- » komend vanaf de ontsluitingsweg van Landgoed Heijlaar is het kruispunt verhoogd uitgevoerd. Dit is ondersteund door middel van markering;
- » het kruispunt Heilaarpark – Heilaarstraat betreft, voor gemotoriseerd verkeer onderling, een gelijkwaardig kruispunt. Fietsverkeer op het snelfietspad heeft voorrang ten opzichte van al het verkeer op de Heilaarstraat en verkeer afkomstig vanaf de weg Heilaarpark. Deze voorrangssituatie wordt aangeduid met markering en bebording.



figuur 1: kruispunt Heilaarpark – ontsluiting Landgoed Heijlaar (links) en kruispunt Heilaarstraat – Heilaarpark (rechts)

Ongevallenbeeld en gesignaleerde verkeersonveiligheid

Om een beeld te krijgen van de objectieve verkeersveiligheid op de beide kruispunten is met behulp van ViaStat, eerst gekeken naar historische (geregistreerde) ongevalcijfers. Om de verkeersveiligheidssituatie op de kruispunten beter te kunnen beoordelen, is niet alleen gekeken naar de ongevallen die op de beide kruispunten zelf hebben plaatsgevonden, maar is gekeken naar de ongevallen die zich hebben voorgedaan op alle kruispunten op het traject tussen de Heilaarstraat (westen) en de Lunetstraat (oosten). Uit analyse van de ongevallen in de periode 2005-2009 blijkt dat:

- » geen ongevallen hebben plaatsgevonden op de kruispunten Heilaarstraat – Heilaarpark en Heilaarpark – ontsluiting Landgoed Heijlaar.

Naast het ongevallenbeeld is tijdens een schouw op locatie gekeken naar potentieel verkeersonveilige situaties op de twee kruispunten. Beide kruispunten voldoen aan de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig. Alle infrastructurele voorzieningen zijn vormgegeven volgens de richtlijnen. Tijdens de schouw vielen wel de volgende punten op:

- » op het kruispunt Heilaarpark – ontsluiting Landgoed Heijlaar is, komend van de ontsluitingsweg, het zicht naar rechts op het snelfietspad beperkt door een geplaatste haag en laaghangende takken van een boom. Komend vanaf de ontsluitingsweg worden fietsers uit westelijke richting laat opgemerkt;
- » op het kruispunt Heilaarpark – ontsluiting Landgoed Heijlaar is, komend van de ontsluitingsweg, voor het kruisingsvlak met het snelfietspad geen haaietandmarkering aanwezig. Tevens is de bebording die aangeeft dat ook het kruispunt met de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer een voorrangskruispunt betreft, waarbij verkeer op de straat Heilaarpark voorrangsgerechtigd is, ver van het kruisingsvlak geplaatst. Hierdoor wordt dit bord gemakkelijk over het hoofd gezien door verkeer afkomstig vanaf de ontsluitingsweg.

Huidige gebruik

Tijdens de schouw op locatie is op beide kruispunten een korte visuele telling gehouden. De resultaten hiervan zijn als volgt:

- » ter hoogte van het kruispunt Heilaarpark – ontsluitingsweg Landgoed Heijlaar bevinden zich op het snelfietspad tijdens één ochtendspitsuur (08:00 – 09:00 uur) ongeveer 370 fietsers (310 in oostelijke richting en 60 in westelijke richting). Dit zijn voornamelijk scholieren;
- » tijdens één ochtendspitsuur passeerden op dit kruispunt ongeveer 40 personenauto's. Allen op de straat Heilaarpark, voornamelijk richting de Heilaarstraat;
- » op het kruispunt Heilaarpark – Heilaarstraat passeerden in één ochtendspitsuur ongeveer 390 fietsers. Ongeveer 45% hiervan is afkomstig uit noordelijke richting en vervolgt zijn of haar weg in oostelijke richting. Ongeveer 34% van het totaal aantal fietsers is afkomstig uit westelijke richting en steekt rechtdoor de Heilaarstraat over.

Met behulp van kencijfers¹ is het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt door de huidige bewoners van het Landgoed Heijlaar benaderd. Uitgaande van 6 bestaande woningen bedraagt het aantal verkeersbewegingen per werkdagemaal 36. Ongeveer 8% van deze verkeersbewegingen vindt plaats tijdens het drukste ochtendspitsuur (08:00-09:00 uur). Dit betekent dat in dat uur ongeveer 3 motorvoertuigen het landgoed op of af rijden.

¹ Bron: 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden; vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer'. Hierbij is het uitgangspunt dat het Landgoed Heijlaar zich bevindt in een groen-stedelijke omgeving. Dit betekent dat op een normale werkdag per huishouden ongeveer 6 motorvoertuigbewegingen plaatsvinden.

1.3 Doorkijk toekomstige situatie

Toekomstig gebruik

De gemeente Breda heeft aangegeven dat op het landgoed ongeveer 100 woningen zullen worden gerealiseerd, verdeeld over twee plandelen. Beide plandelen ontsluiten uiteindelijk via de huidige ontsluitingsweg van het landgoed op de weg Heilaarpark. Voor een benadering van het aantal voertuigbewegingen die in de toekomstige situatie plaats zullen gaan vinden, is wederom uitgegaan van kencijfers. Uitgaande van gemiddeld 6 motorvoertuigbewegingen per huishouden, betekent dit dat in de toekomstige situatie door de nieuwe bewoners ongeveer 600 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal plaats zullen vinden. Tijdens het drukste ochtendspitsuur (08:00-09:00 uur) zullen dit er ongeveer 50 zijn. Op de weg Heilaarpark tussen de beide kruispunten betekent dit, wanneer deze verkeersbewegingen worden opgeteld bij het huidige aantal verkeersbewegingen, een verdubbeling (in totaal 90 motorvoertuigbewegingen).

Beoordeling verkeersveiligheid toekomstige situatie

De ontwikkeling van het landgoed leidt tot een verdubbeling van het aantal motorvoertuigbewegingen op de weg Heilaarpark. Deze weg kan deze, in totaal 90 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste spitsuur in de toekomstige situatie, prima verwerken zonder dat dit leidt tot verkeersveiligheidsknelpunten. Daarnaast zijn op beide kruispunten geen (nieuwe) knelpunten te verwachten door de toename van verkeer. Beide kruispunten zijn in principe voldoende ingericht om dit nieuwe aanbod van verkeer op een verkeersveilige manier te kunnen verwerken.

Om de verkeersveiligheid op beide kruispunten te optimaliseren, verdient het wel aanbeveling om:

- » op het kruispunt Heilaarpark – ontsluitingsweg Landgoed Heijlaar het zicht op het snelfietspad vanaf de ontsluitingsweg te verbeteren. Hiervoor verdient het aanbeveling de geplaatste haag en boom te snoeien of te verwijderen;
- » op het kruispunt Heilaarpark – ontsluitingsweg Landgoed Heijlaar tijdig aan het verkeer vanaf de ontsluitingsweg kenbaar te maken dat zij een voorrangskruispunt naderen, namelijk het kruispunt met de weg Heilaarpark en het daaraan parallel gelegen snelfietspad. In de huidige situatie ontbreekt een duidelijke voorrangregeling tussen het verkeer vanaf de ontsluitingsweg en fietsverkeer op het snelfietspad. Daarnaast staat het voorrangsbord, die de voorrangssituatie tussen het gemotoriseerd verkeer aangeeft, te ver van het kruisingsvlak. De voorrangssituatie moet aangeduid worden met markering en het verkeersbord B06. Tevens is het advies hier een onderbord bij te plaatsen die duidelijk maakt dat fietsers uit twee richtingen kunnen naderen (OB5030). Deze bebording moet geplaatst worden aan de rechterzijde van de ontsluitingsweg voor het kruispunt (met fietspad én rijbaan).



figuur 2: verkeersbord B06 en onderbord OB5030

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing artikel 19, lid 2 WRO

Ruimtelijke Onderbouwing

In het kader van Artikel 19, lid 2 WRO

Betreft

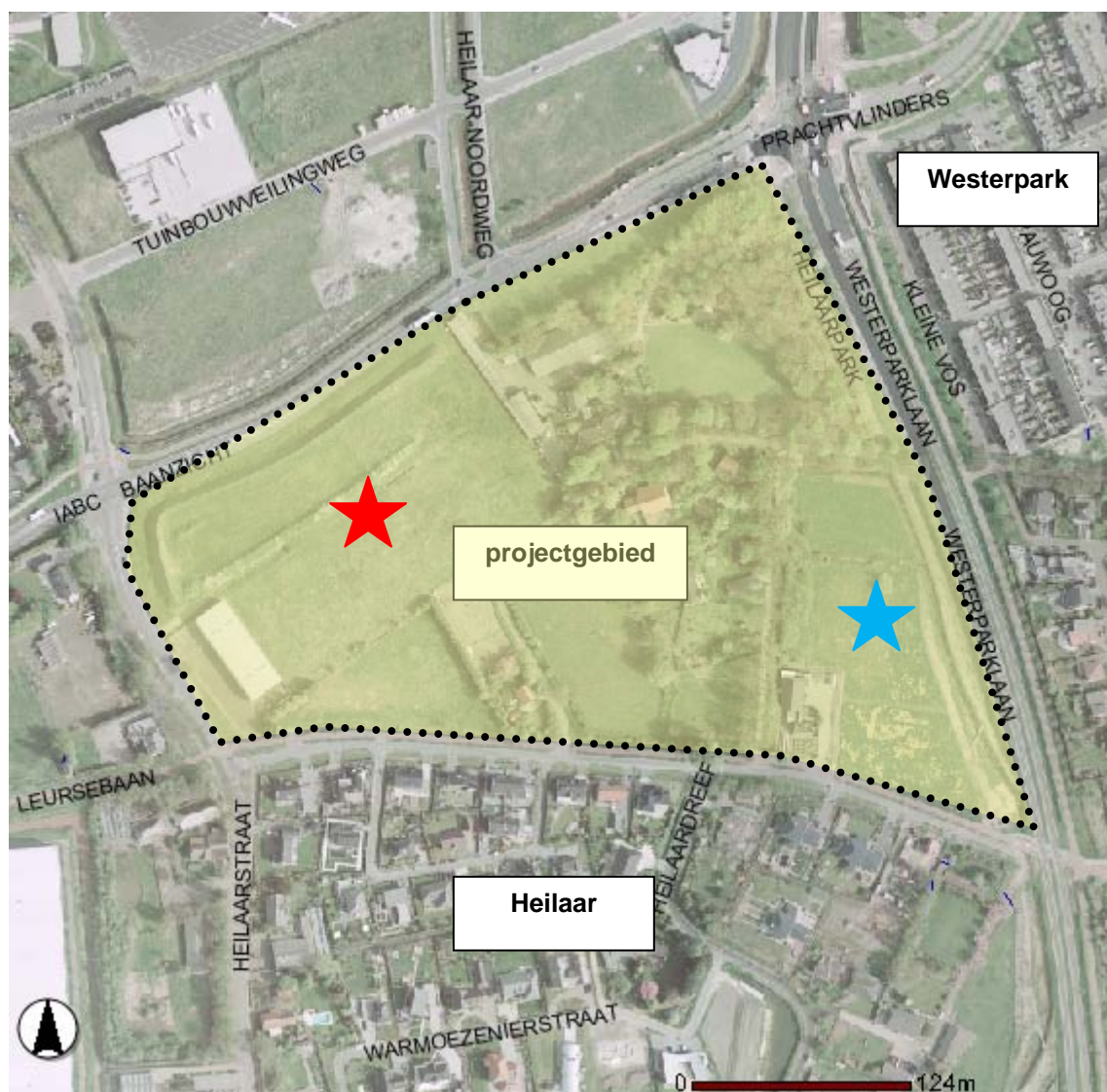
verzoek : nieuwbouw woningen, landgoed Heilaar
adres : gebied landgoed Heilaar, Breda
district : West
aanvrager : Projectontwikkeling Schipperen BV
datum ingediend : 25 juni 2008


Ruimtelijke onderbouwing


afdeling : RO/JP
steller : J. van den Aker
datum : 26 augustus 2009/aangepast 8 juli 2010

Hoofd bureau Juridische Plannen
P. Piket

datum:




 Ligging Bouwcluster A


 Ligging Bouwcluster B

Figuur 1. Overzicht van situatie

Ruimtelijke Onderbouwing

Project: Landgoed Heilaar, Breda, bouw woningen

1. Inleiding

Op 25 juni 2008 heeft Projectontwikkeling Schipperen BV bij de Gemeente Breda het verzoek ingediend voor de bouw van 100 woningen in het gebied van het landgoed Heilaar in Breda. Het verzoek voldoet niet aan de bebouwingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o".

De afwijking is zodanig dat een vrijstelling van het bestemmingsplan gegeven kan worden middels de procedure van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorwaarde is wel dat dit project voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is geschreven in het kader van de artikel 19, lid 2 WRO procedure.

Het plan is ingediend naar aanleiding van een prijsvraag waarbij drie ontwikkelaars zijn uitgenodigd op basis van het ontwikkelingsplan voor "Landgoed Heilaar" een bouwplan te ontwikkelen. De drie gepresenteerde visies voor Landgoed Heilaar zijn beoordeeld aan de hand van de randvoorwaarden. Uit die beoordeling was een eenduidige voorkeur vastgesteld voor de visie van Projectontwikkeling Schipperen BV. Hierbij is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan:

- Ruimtelijke redenen: de prijsvraag gaf een bijzondere uitwerking die vraagt om aanpassing van de vorm en ligging van het bouwblok.
- Economische redenen: 5 kavels van die omvang bleken niet verkoopbaar.

2. De omgeving

Onderhavige locatie is gelegen ten noorden van de wijk Heilaar in het westen van de bebouwde kom van Breda. Het gebied waarin de te bebouwen locatie ligt staat bekend als landgoed Heilaar. Het gebied landgoed Heilaar wordt begrensd door de wijk Heilaar in het zuiden, de wijk Westerpark in het oosten en het IABC bedrijventerrein in het noorden en westen van de locatie. De te bebouwen locatie is opgesplitst in twee delen en is kadastraal bekend onder Princenhage, sectie P, nummer 1918 (bouwcluster A) en de nummers 2016, 2018, 2403 en 2404 (bouwcluster B).

3. Het project

Bouwcluster A:

Het bouwcluster A bestaat uit een besloten bouwcluster bestaande uit aaneen gebouwde terraswoningen in twee bouwblokken als zuidelijke begrenzing en een appartementengebouw als oostelijke begrenzing. In het noorden wordt het bouwcluster begrensd door de geluidswal langs de weg Baanzicht. Hier tussenin is een veld met patiowoningen gesitueerd.

Het gebouw met terraswoningen is 9.6 meter hoog en bevat 20 terraswoningen. Het appartementengebouw bestaat uit 3 lagen met een totale hoogte van ongeveer 10 meter en bevat 32 appartementen. Op het binnenterrein staan 28 patiowoningen bestaande uit twee bouwlagen met een optionele derde bouwlaag op een gedeelte van de bebouwing. Onder de terraswoningen en het appartementencomplex wordt een (privé) stallingsgarage gerealiseerd met ca. 76 parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de patiowoningen worden bij de woningen zelf gerealiseerd.

De geluidswal en de nieuwe bebouwing vormen samen de omlijsting van een specifieke plek in het landschapspark. Binnen deze zachte groene grens en de harde gebouwde grens bevindt zich een woonveld met patiowoningen. De randbebouwing oogt vanuit het omliggende park als een compact gebouw en niet als een verkaveling met individuele huizen. Hierdoor ontstaat ruimte en blijft het open landschap intact. Doordat het bouwblok is opgetild boven het maaiveld rijst het op uit het landschap,

wat de visuele eenheid verder versterkt. De woningen aan de rand hebben geen tuinen, maar terrassen zodat duidelijk blijft waar het gebouw eindigt en het landschap begint. Strak omkaderd door de randbebouwing en de geluidswal ligt een speels woonveld met patio-woningen in diverse types. Hiervoor is een zo gevarieerd mogelijk beeld nagestreefd met verrassende doorkijkjes en lange zichtlijnen door het veld heen voor een maximale ruimtelijkheid. Er zijn twee autovrije, groene pleintjes gemaakt die vanuit diverse standpunten zichtbaar zijn. Het woonveld ademt een open, ontspannen sfeer. Uitgevoerd als erf, met verharding, speelse, kleinschalige bebouwing en groepjes berken en lage blokhaagbegroeiing zou het bijna Scandinavisch kunnen aanvoelen. Ook de landschappelijke beplanting op de geluidswal doet mee in de sfeer. Vanaf het Buurstedestraatje is de entree naar het cluster gelegen. Het bouwcluster is verbonden met het omliggende landschapspark d.m.v. langzaam verkeersroutes aan de zuidzijde (met een brug), aan de westzijde (dient tevens als calamiteitenroute) en aan de noordzijde.



Figuur 3. Locatie bouwcluster A in vogelvlucht vanaf het zuiden

Bouwcluster B:

Binnen bouwcluster B worden 20 twee onder één kap woningen gerealiseerd op percelen variërend van ca. 380 m² tot ca. 520 m². De woningen krijgen een grondvlak van ongeveer 180-190 m² en een nokhoogte van circa 10 meter.

De twee-onder-een-kap-woningen in cluster B hebben een rechthoekig of vierkant grondvlak en zijn vormgegeven als vrijstaande villa's met een eenvoudige, compacte basisvorm die visueel weinig ruimte inneemt. De woningen zijn opgebouwd uit een 'zware' sokkel en een kleinere 'lichte' opbouw. Dit garandeert een laag visueel zwaartepunt, waardoor de bouwmassa's niet zullen domineren. Door subtiële variaties in materiaal en richting van de lessenaarskap zijn alle volumes verschillend.

De randen van de kavels zijn essentieel voor het groene karakter van dit cluster; door beukenhagen voor te schrijven als erfafscheiding ontstaat samenhang in het gebied en in het beeld naar buiten. Kleinschaligheid en groen bepalen het beeld.



Figuur 4. locatie bouwcluster B in vogelvlucht vanaf het zuiden

Inrichting buitenruimte landgoed

Heilaarpark is gelegen in een groene en rustige enclave met een bestaand landgoed midden in een sterk verstedelijkt gebied. De ligging aan de Leursebaan maakt het gebied tot een landschappelijke en ecologische stapsteen tussen de singels van de binnenstad en het buitengebied Breda-Zuid.

Een variatie aan karakteristieke landgoedelementen zijn in Heilaarpark aanwezig: monumentale dreevenstructuren (lanen), vijvers, bos, struweel, weides en (zand)paden.

De vigerende bestemming "Landgoed" behelst het behoud, herstel en/ of ontwikkeling van de cultuur-historische, landschappelijke en natuurwaarden; woondoeleinden; verkeerdoeleinden zoals woonstraten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen; extensief recreatief medegebruik.

In het buitenruimteplan wordt één samenhangende groene parkruimte, als integraal onderdeel van het totale landgoedconcept ontworpen. Hiermee vindt schaalvergroting van het parkareaal plaats.

De randen van het totale landgoed worden als één samenhangend geheel ontworpen en afgestemd op de directe omgeving.

De stijl van het nieuwe park refereert aan de karakteristieken van een landgoed en is op eigentijdse wijze vorm gegeven.

Park cluster A

Het park is 2 ha groot. Aan de noord- en westzijde flankert een circa 5 meter hoge geluidswal het park. Deze wal vormt de gewenste contramal met het bouwcluster en krijgt hiermee de betekenis van een landschappelijk decor. De boomplanting op de wal (eik, berk, beuk) gaat over in het landgoedbos, zodat een continuerend beeld aan de randen van Heilaarpark ontstaat. De inheemse onderbeplanting zorgt voor extensief onderhoud aan de wal.

Er wordt een rietland gesitueerd aan de voet van de gesloten bebouwingswanden aan de oost- en zuidzijde van het cluster. Het rietland versterkt de uitsnede van het gebouw, heeft een waterbergend vermogen en dient als fysieke scheiding tussen privé en openbaar domein.

De ruimtelijke balans tussen het bouwcluster en het park wordt gecreëerd met nieuwe eikendreven, op de overgang van rietland naar park.

Om de ruimtelijke samenhang met het totale landgoed te maken is het evident de structuur van het park open te houden. Om deze reden worden de randen van het park verdicht met boombeplanting. Op sommige plekken, buiten de grenzen van het plangebied, ondersteunt de al bestaande (laan)beplanting de beoogde open ruimte van het park.

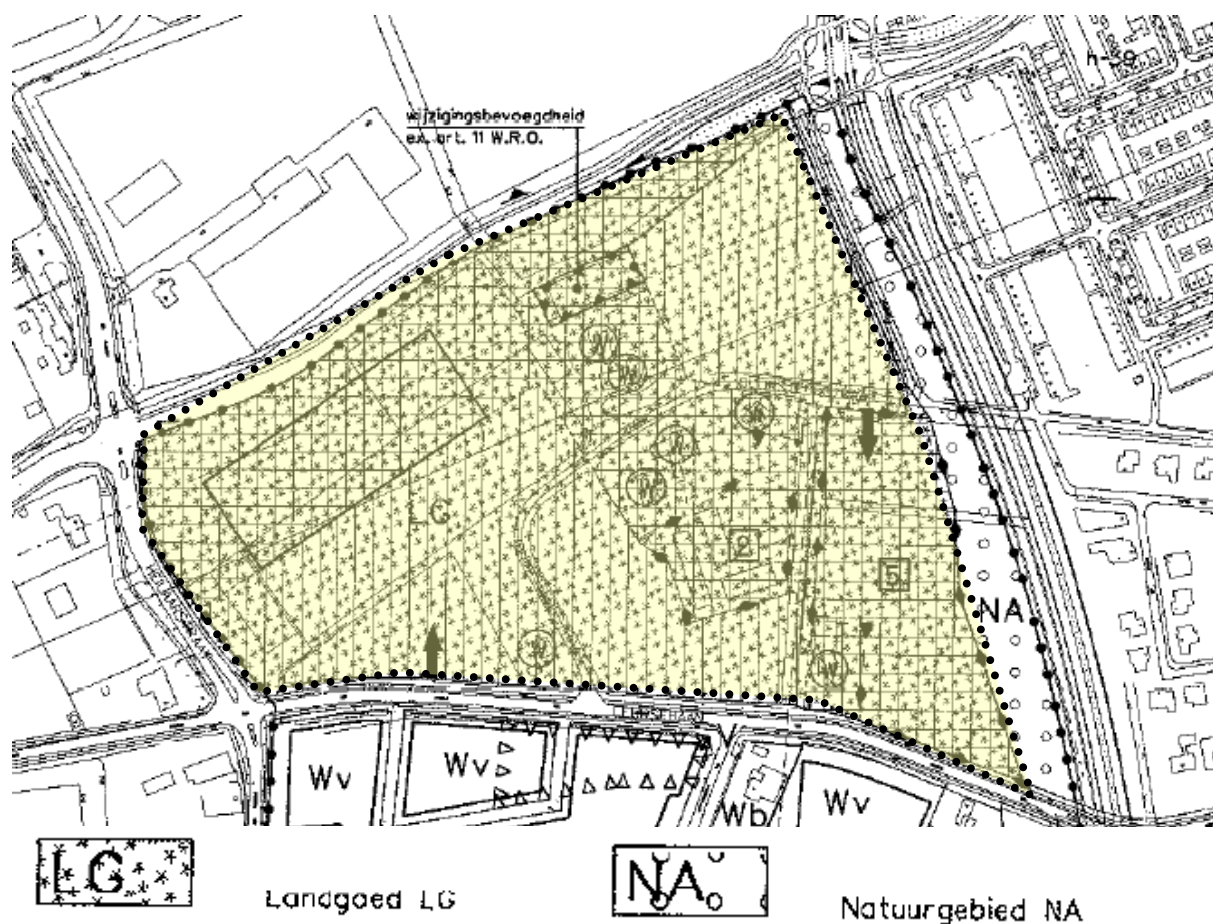
Het parkbeeld wordt gedomineerd door de aanwezigheid van gazons, solitair verspreide boomgroepen en heesters in de randen (rododendrons, ook in de grondwal), een boomgaard van sierfruit met picknickgelegenheid, wandelroutes van diverse verhardingsmaterialen (waaronder de eikendreven met zandpaden), speelplekken voor jong en oud (zandbak, klimtoestellen en een jeu- de boules-baan) en zitbanken verspreid in het park.

De wandelroutes worden aan de entrees van het park gemarkeerd met zwarte stalen draaiporten, voorzien van het naamplaatje "Heilaarpark". Een bijzonder bouwkundig element, wellicht een icoon voor het park, is de langzaam- verkeersbrug door het rietland, halverwege de zuidelijke bebouwing-rand van het cluster. De brug wordt opgenomen in de architectuur van het gebouw.

Woonerf cluster B

De openbare ruimte van cluster B heeft een besloten, groen en erfachtig karakter. Alle woonkavels worden ingeplant met haagbeuken om een evenwichtig straatbeeld te creëren. De rijweg wordt begeleid door grasbermen en bomen. Het regenwater van daken en verharding wordt in de bermen opgenomen en afgevoerd naar een wadi, ten zuiden van cluster B. Het bezoekersverkeer vindt plaats in de berm. Privéparkeren vindt plaats op eigen terrein.

Er wordt aandacht geschonken aan de landschappelijke rand naar de Westerparklaan, de ecologische zone met de Bethlehemloop. Deze rand, evenals de zuidzijde, wordt landschappelijk ingeplant. In de zuidrand ligt ook de genoemde wadi en de fietsverbinding naar het "snelfietspad. Hiermee wordt de fietsroute tussen Heilaarpark en kruispunt Baanzicht/Westerparklaan via wooncluster B kortgesloten ter ontlasting van de bestaande rijweg in Heilaarpark.



Figuur 2. Uitsnede uit plankaart van bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.'

4. Planologisch kader

4.1 Gemeentelijk beleid

De laatste jaren zijn er door de Gemeente diverse beleidsstukken vastgesteld voor de planologie in Breda en de omliggende kernen. Voor onderhavig gebied gelden de bestemmingsplannen 'Adriaan Klaassenstraat e.o.', partiële herziening 2000/1' en 'Adriaan Klaassenstraat e.o.'.

4.1.1 Vigerend bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o., partiële herziening 2000/1'

Ter plaatse van het project is het bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o., partiële herziening 2000/1' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 17 mei 2001. Deze partiële herziening is juridisch gezien een aanvulling op het moederplan. Echter, deze herziening behelst geen inhoudelijk beleid voor het onderhavige plangebied. Derhalve wordt verwezen naar onderstaand moederplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.'.

4.1.2 Vigerend bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.'

Ter plaatse van het project is het bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 30 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 november 2000. De locatie heeft hierin de bestemming 'Landgoed'. Voor het bebouwingscluster A is hierbinnen een bebouwingsgrens aangegeven. De geplande woningen zijn echter deels buiten deze bebouwingsgrens gesitueerd. Aangezien de ligging van het bouwvlak is verschoven. Door de verschuiving van het bouwvlak komt een deel van het bouwvlak binnen de aanduiding "zone ruimtelijk en landschappelijk open" te liggen. Voor het bebouwingscluster B is een nieuwbouwlocatie voor maximaal 5 woningen opgenomen. Binnen de locatie worden 20 woningen gerealiseerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in juni 2008 de Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee werd geanticipeerd op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Een dergelijke visie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid. De Interimstructuurvisie is grotendeels gebaseerd op het in 2002 vastgestelde Streekplan 'Brabant in balans' en de regionale Uitwerkingsplannen.

In het algemeen geldt zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een intensieve wijze plaats te vinden. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande gebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden.

De locatie is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied'. Hiervoor gelden de trefwoorden inbreiding, herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik. De bouw van de woningen is niet strijdig met dit beleid.

4.2.2 Uitwerkingsplan Breda/Tilburg

In het uitwerkingsplan van het streekplan, welke in werking is getreden in december 2004, zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de stedelijke regio Breda/Tilburg vorm gegeven. De projectlocatie is opgenomen in de categorie 'stedelijk gebied – beheer en intensivering'. Naast het beheer van de bestaande kwaliteiten kan de intensivering van het ruimtegebruik wenselijk worden geacht. Ter verklaring van dit type gebied wordt de volgende omschrijving gegeven: "Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken".

5. Milieu

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Voor de ontwikkeling en instandhouding van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving. In dit hoofdstuk worden de voor dit plan gebied relevante milieuaspecten nader toegelicht.

5.2 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 van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai
- spoorlawaai
- industrielawaai
- vliegtuiglawaai

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplangebied 'Heilaar'. Het plan bevindt zich binnen de geluidzone van Baanzicht, Westerparklaan en Heilaar. Verder is van invloed de niet-gezoneerde weg Hei-

laarpark. Tevens bevindt het plan zich binnen de zone van het spoor Roosendaal- Breda. Vanwege de grote afstand tot het spoor, de aanzienlijke afschermingen in het overdrachtsgebied en de aanwezige schermen direct naast het spoor is redelijkerwijs geen onderzoek noodzakelijk.

Er is geen sprake van invloed van een gezoneerd industrieterrein of luchtvaartlawaai. Op basis van de gezoneerde wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor beide projectlocaties er niet altijd kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In onderstaande tabel staan de waarneempunten weergegeven voor de locaties waar niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Tabel 1 Relevante geluidbelasting vanwege Baanzicht (inclusief correctie art. 110g Wgh).

Bouwplan	Ontvanger	Hoogte	L _{den} [dB]
Cluster A	A App BZ	7,5 meter	50
Cluster A	A 01 BZ	7,5 meter	48
Cluster A	A 02 BZ	7,5 meter	46
Cluster A	A 03 BZ	7,5 meter	48
Cluster A	A 04 BZ	7,5 meter	48

Tabel 2 Relevante geluidbelasting vanwege Heilaarstraat (inclusief correctie art. 110g Wgh).

Bouwplan	Ontvanger	Hoogte	L _{den} [dB]
Cluster A	A 01 HLS	9,0 meter	33
Cluster A	A 05 HLS	9,0 meter	29
Cluster A	A ter HLS	9,0 meter	30

Tabel 3 Relevante geluidbelasting vanwege Westerparklaan (inclusief correctie art. 110g Wgh).

Bouwplan	Ontvanger	Hoogte	L _{den} [dB]
Cluster A	A app BZ2	7,5 meter	38
Cluster B	B 01 WPL	7,5 meter	54
Cluster B	B 02 WPL	7,5 meter	52
Cluster B	B 03 WPL	7,5 meter	51
Cluster B	B 04 WPL	7,5 meter	52
Cluster B	B 05 WPL	7,5 meter	51
Cluster B	B 06 WPL	7,5 meter	51
Cluster B	B 07 WPL	7,5 meter	48
Cluster B	B 08 WPL	7,5 meter	45
Cluster B	B 10 WPL	7,5 meter	46

Hogere waarde procedure

Voor zowel cluster A als cluster B is de situatie getoetst aan het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda. Hieruit blijkt dat na te nemen maatregelen nog steeds niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van deze geluidbelasting wordt het College van burgemeester en wethouders dan ook middels deze weg verzocht medewerking te verlenen aan een hogere waarde voor onder staande woningen.

Tabel 4 Noodzakelijke hogere waarden wegverkeerslawaai

Bouwplan	Ontvanger	L _{den} [dB]
Cluster A	A app BZ2	50
Cluster B	B 01 WPL	52
Cluster B	B 02 WPL	50
Cluster B	B 04 WPL	49
Cluster B	B 05 WPL	49
Cluster B	B 06 WPL	50

Aan de eisen uit het ontheffingenbeleid wordt voldaan, het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Het hoofdcriterium 'stedenbouwkundige overwegingen';
- Het subcriterium 'opvullen van een open plaats tussen bestaande bebouwing';
- Garantie woonklimaat; deze is van toepassing voor geluidgevoelige bestemmingen waar de geluidbelasting meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde is. Na het nemen van maatregelen is dit op geen enkele bestemming het geval;
- Cumulatieberekeningen (zie hieronder).

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient de cumulatieve geluidbelasting beschouwd te worden als randvoorwaarde voor een 'goede ruimtelijke ordening'. Er is ter plaatse van enkele geluidgevoelige bestemmingen sprake van cumulatie-effecten. De geluidbelasting blijft echter zo laag dat er

geen zware voorzieningen nodig zijn om een acceptabel leefklimaat te garanderen. Op basis hiervan is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.

In de bouwvergunning dient rekening gehouden te worden met de eis omtrent het binnenniveau vanwege de geluidbelasting van alle wegen samen. In onderstaande tabel staan de cumulatieve bijdragen van wegen weergegeven.

Tabel 5 Cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaai

Bouwplan	Ontvanger	L _{den} [dB]
Cluster A	A app BZ2	55
Cluster B	B 01 WPL	59
Cluster B	B 02 WPL	57
Cluster B	B 03 WPL	56
Cluster B	B 04 WPL	57
Cluster B	B 05 WPL	56
Cluster B	B 06 WPL	56

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is:

In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.

Binnen de omgeving van de planlocaties zijn geen bedrijven en of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5.4 Luchtkwaliteit

In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn verantwoordelijkheden omtrent verbetering van de luchtkwaliteit deels verschoven van planniveau naar programmaniveau. De definitie Niet In Betekende Mate (NIBM) is in ruimtelijke plannen een nieuw instrument. NIBM laat ontwikkelingen toe, mits deze geen verslechtering veroorzaken van de luchtkwaliteit ter plaatse en er tevens van overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit geen sprake is.

Gevolgen ruimtelijke ontwikkeling

De gewenste bestemming heeft potentieel invloed op de luchtkwaliteit vanwege een toegenomen aantal verkeersbewegingen vanwege de verkeersaantrekkende werking. Echter, het aantal verkeersbewegingen zal niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit door het feit dat er minder dan 500 woningen worden gerealiseerd. Op basis hiervan worden geen problemen omtrent de luchtkwaliteit verwacht. Een nadere beschouwing van de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied is niet noodzakelijk.

5.5 Ecologie, Flora- en Faunatoets

De doelstelling voor 2015 in de milieuvisie betreffende groen luidt:

Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren.

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Ruimtelijke ontwikkeling

Cluster A is een braakliggend gebied gelegen tussen de Baanzicht (N), de Heilaarstraat (W) en het Heilaarpark (Z en O). Het terrein is overwegend begroeid met grassen (max. hoogte ca. 0,2 m). Op het noordelijke deel ligt een langgerekte grondwal. Deze zal worden verwerkt in de geluidwal die reeds langs de noordelijke en westelijke perceelsgrens aanwezig is. Het noordelijke deel is van het zuidelijke deel gescheiden door een hek waarlangs zich enkele jonge vlier, berk, wilg en krentenboom bevinden. In de zuidwestelijke hoek staat een rij zeer hoog opgeschoten coniferen, blauwsparran en laurier.

Cluster B betreft een braakliggend terrein met een kruidenvegetatie (hoogte ca. 0,6 m) tussen de Westerparklaan en het Heilaarpark. Aan de oostzijde wordt dit terrein begrensd door een natte zone uit de EHS en aan de westzijde door een laan van volwassen eiken. De natte zone (incl. de eco-oevers) en de eikenlaan vallen juist buiten het projectgebied en blijven behouden. Gebied B wordt op het noordelijke gedeelte doorsneden door een zeer ondiepe kwelsloot. Langs de westelijke rand bevindt zich een zeer brede (ca. 10 m) groenstrook van hoog opgeschoten laurier, vlier, braam en schietwilg.

Flora: met uitzondering van zuidwestelijke hoek van locatie A en de brede groenstrook in locatie B is geen noemenswaardige vegetatie aangetroffen. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen

Zoogdieren: er worden geen bedreigde of beschermde soorten verwacht.

Avifauna: de hogere vegetatie biedt volop nestelgelegenheid voor vogels. Op locatie B zijn in de kruidenvegetatie diverse fazanten waargenomen.

Herpetofauna: er worden geen bedreigde of beschermde soorten verwacht.

Diversen: er is geen nader onderzoek in het kader van de flora en faunawet noodzakelijk, de natuurwaarden zijn niet relevant. Indien de hoger opgaande vegetatie wordt verwijderd, dient dit buiten het broedseizoen te gebeuren, welke een looptijd heeft van medio maart tot medio juli. Hiervoor is deels een kapvergunning noodzakelijk.

5.6 Bodem

De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie van de gemeente Breda is:

In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden.

Voor de gemeente Breda zijn in 2008 regels voor het hergebruik van grond en baggerspecie vastgesteld. Hieruit blijkt dat de locatie valt binnen de bodemfunctie 'wonen' en in de bodemkwaliteit 'kwaliteit wonen'. In het algemeen worden in de wijk waarden van Koper, Nikkel en PAK gevonden die boven de streefwaarde zijn.

Enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in de nabije omgeving, deze zijn echter verouderd. In de Bouwverordening is opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers. In het kader hiervan zal een bodemonderzoek dienen te worden verricht om het gehele plangebied nader te beschouwen.

5.7 Bedrijven

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Categorie 1	grootste afstanden 0 en 10 meter
Categorie 2	grootste afstand 30 meter
Categorie 3	grootste afstanden 50 en 100 meter
Categorie 4	grootste afstanden 200 en 300 meter
Categorie 5	grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels-grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

De locatie is gelegen binnen een woongebied in Breda, nabij een bedrijventerrein. In de omgeving zijn diverse inrichtingen te vinden die een hindercirkel hebben in het kader van de wet milieubeheer. Het betreft hier een combinatie van kantoren, distributiecentra en opslagbedrijven. De onderzoekslocaties vallen buiten de hindercirkels van de relevante inrichtingen. Op basis hiervan wordt aangenomen dat er geen beperkingen te verwachten zijn. Een nader onderzoek naar de hinder van inrichtingen is daarom niet nodig.

5.8 Duurzame ontwikkeling

(Duurzaam) bouwen dient in de gemeente Breda plaats te vinden met inachtneming van de Nota Kwaliteit Wonen. In het kader van afvalverwerking dient rekening te worden gehouden met o.a. opstelplaatsen van de afvalcontainers.

Eisen met betrekking tot energie in de gemeente Breda worden afgeleid uit de Nota Kwaliteit Wonen. In het algemeen dient aangegeven te worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan duurzame ontwikkeling van het plangebied.

Een ander uitgangspunt in de Nota Kwaliteit Wonen is verbeteren van de energieprestatie van woningen. Het realiseren van een verbetering van de epc met 10%, oftewel terugbrengen naar 0,72 is hier het uitgangspunt.

6. Water

Beleid

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. In het kort kunnen de hoofdlijnen die worden aangehouden om dit te realiseren met de volgende drietrapsstrategieën worden samengevat:

- Water infiltreren, water bergen, waterafvoeren (waterkwantiteit)
- Water schoon houden, vuil en schoon water scheiden, vuil water zuiveren (waterkwaliteit)

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat het watersysteem verslechtert. Waar mogelijk dienen, mede gezien de verwachte klimaatverandering, verbeteringen te worden aangebracht. De ontwikkeling dient minimaal "waterneutraal" te zijn. Dit betekent dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering van het watersysteem.

In de praktijk betekent dit dat als het verhard oppervlak toeneemt, een retentievoorziening moet worden aangelegd om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd. De retentievoorziening dient een capaciteit te hebben van minimaal 780 m³ per ha verhard oppervlak.

Ten behoeve van het onderhoud van de leggerwaterlopen dient aan beide zijde van de waterlopen een onderhoudsstrook van 4 meter obstakelvrij te blijven en 5 meter bebouwingsvrij (geen gebouwen hoger dan 1,20 m en boomgroepen die het onderhoud kunnen belemmeren.). Indien hiervan wordt afgeweken dient hiervoor ontheffing te worden aangevraagd.

Om te voorkomen dat het schone hemelwater wordt verontreinigd dient dit gescheiden verwerkt te worden van het afvalwater en dient gebruik gemaakt te worden van niet uitlopende bouwmaterialen.

Huidige situatie

Het plangebied is op dit moment grotendeels onbebouwd en in agrarisch gebruik. Verspreid in het gebied zijn een aantal woningen en schuren aanwezig.

Op onderstaande kaart zijn de leggerwaterlopen in en rond het plangebied opgenomen. Een aantal van deze leggerlopen liggen in het plangebied.



Op een aantal plaatsen wordt de onderhoudsstrook aan een zijde van de waterloop niet in stand gehouden. Hiervoor zal ontheffing bij het waterschap worden aangevraagd.

Het afvalwater van het plangebied wordt via een drukriool afgevoerd naar het rioolstelsel van de gemeente Breda. Het hemelwater wordt apart afgevoerd naar de omliggende sloten.

De waterhuishouding van het plangebied is meegenomen in het ontwerp dat is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Heilaar en het Bedrijventerrein Adriaan Klaassenstraat. Het plangebied watert via sloten af naar de retentievijver langs de Ettensebaan, ten zuiden van het plangebied. Vanuit de retentievijver stroomt het water naar de Betlehemloop langs de Westerslagelaan naar het noorden om uiteindelijk uit te monden in de Mark.

In het plangebied is een grondwatertrap VII aanwezig. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) meer dan 80 cm bedraagt. Binnen het plangebied wordt de GHG geschat op ruim 1 m-mv.

Ontwikkelingen

In het plangebied worden twee woninglocaties ontwikkeld.

In het noordwesten wordt een appartementencomplex ontwikkeld met een oppervlakte van circa 1,2 ha (wooncluster A). Dit bouwblok zal vrijwel in zijn geheel worden verhard. In het zuidoosten worden 20 woningen gerealiseerd binnen een gebied met een oppervlakte van circa 1,3 ha (wooncluster B). Hiervan zal naar schatting 50% worden verhard. Dit betekent dat het verhard oppervlakte hier met circa 0,65 ha toeneemt ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

De nieuwe woongebieden krijgen een gescheiden riolering. Het afvalwater wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Breda. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bergingsvijvers die bij de woonclusters worden aangelegd. Ten zuiden en oosten van wooncluster A wordt een waterpartij met een oppervlakte van circa 2000 m³ aangelegd. Ten zuiden van Bouwblok B wordt een vijver met een oppervlakte circa 510 m² aangelegd.

De bergingsvijvers worden aangesloten op sloten die afwateren naar de bergingsvijver langs de Ertensebaan.

Invloed van de ontwikkelingen

Ten gevolge van de ontwikkelingen zal het verhard oppervlakte toenemen, met 1,2 ha bij wooncluster A en 0,65 ha bij wooncluster B. Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd, dient een retentievoorziening aangelegd te worden van 780 m³ per ha. Dit betekent dat een retentievoorziening van 940 m³ bij wooncluster A moet worden aangelegd en van 510 m³ bij wooncluster B.

Uitgaande van een waterspiegel van 1 m (tussen GHG en maaiveld) hebben de retentievoorzieningen bij de woonclusters A en B een capaciteit van respectievelijk 2000 m³ en 510 m³. Dit is ruim voldoende om de toename van het verhard oppervlakte te compenseren.

Om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen wordt bij voorkeur gewerkt met niet uitlogende bouwmaterialen. De grondwaterkwaliteit zal naar verwachting niet verslechteren ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling.

Watertoets

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

7. Archeologie

Gelet op de geomorfologische situatie kan het gebied omschreven worden als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Naar aanleiding hiervan is onder begeleiding van Bureau Cultureel Erfgoed van de Gemeente Breda een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek is besloten dat de te bebouwen delen van het plangebied vrijgegeven worden voor bebouwing.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt deels gefinancierd door Projectontwikkeling Schipperen BV en deels door de gemeente Breda. Dit is in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. Voor het deel dat de gemeente betaalt aan het project is het budget vastgelegd, waardoor de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

9. Motivering

Door de afwijkingen van het bouwplan voor de woningen van het vigerend bestemmingsplan is een artikel 19 procedure noodzakelijk. De afwijking zijn echter niet zodanig groot dat een toename van eventuele hinder bij omwonenden wordt veroorzaakt. De woningen in bouwcluster A verschuiven ca. 11.2 meter naar het zuidoosten. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing blijft echter ca. 47.5 meter, waardoor geen onevenredige toename van privacy verlies ontstaat. De woningen komen weliswaar voor een klein deel in de zone ruimtelijk en landschappelijk open te staan, maar doordat aan de westzijde het bouwvlak kleiner wordt ontstaat daar meer ruimte voor de inrichting van het landgoed/park.

De woningen binnen het bouwcluster B worden gerealiseerd binnen hetzelfde bouwvlak zoals is opgenomen in het bestemmingsplan. Doordat er nu 20 woningen worden gerealiseerd in plaats van de 5 zoals in het bestemmingsplan opgenomen 5 betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen in dit deel van het plangebied. De bestaande verkeersstructuur kan deze toename echter aan en is dusdanig dat geen onaanvaardbare verkeershinder ontstaat. Voor het gehele project worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Door de inpassing van de bouwclusters in een groene omgeving krijgt het gehele plangebied een rustige en groene uitstraling. In verband met de verdere uitwerking van het bouwplan en de toekomstige verkoop verhuur van de woningen mag het bouwplan nog worden aangepast. Hierbij mag maximaal 10 % worden afgeweken in de maatvoering van de woningen.

Op basis van het hierboven gestelde is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek conform de procedure artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

26 augustus 2009/aangepast 8 juli 2010

Bijlage 4 Vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO

Behandeling van zienswijzen en het besluit tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de bouw van woningen op Landgoed Heilaar te Breda.

Inleiding

Op 25 juni 2008 heeft Projectontwikkeling Schipperen een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingediend voor de bouw van circa 100 woningen op Landgoed Heilaar te Breda met twee bouwclusters.

De "oude" Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is nog van toepassing, omdat het verzoek vóór 1 juli 2008 is ingediend.

Het plan betreft voor bouwcluster A 2 blokken van 10 aaneengebouwde terraswoningen, totaal 20 woningen, aan de zuidkant met een hoogte van 9.6 meter. Aan de oostkant komt een appartementengebouw, totaal 32 appartementen, bestaande uit 3 lagen met een totale hoogte van ongeveer 10 meter. In het midden komen 28 patio-woningen van twee bouwlagen met een optionele derde bouwlaag, op een gedeelte van de bebouwing. Aan de noordkant langs Baanzicht en ten dele aan de westkant langs de Heilaarstraat wordt de locatie begrensd door de bestaande geluidswal. Onder de terraswoningen en het appartementencomplex komt een (privé)garage met circa 76 parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen voor de patio-woningen komen bij de woningen.

In bouwcluster B komen 20 twee-onder-een-kapwoningen aan de zuidoostkant van het landgoed. Het cluster sluit in het zuiden aan op Heilaarpark en in het oosten op de Westerparklaan. De woningen krijgen percelen van 380 m² tot circa 520 m², een grondvlak van ongeveer 180-190 m² en een nokhoogte van circa 10 meter.

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o.", waarbinnen de locatie de bestemming "Landgoed" heeft. Om het plan mogelijk te maken is vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO nodig.

Het onderhavige plan past binnen de categorie-aanwijzing voor vrijstellingen in de zin van artikel 19 lid 2 van de WRO (afgegeven door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 mei 2006, onder nummer 1159203/1193707) en met name onder de categorie III: Stedelijk gebied sub. B: het realiseren van één of meerdere woningen, met inbegrip van bijgebouwen, mits passend binnen de indicatie van toename van de woningvoorraad per gemeente. Dit betekent dat wij zonder bemoeienis van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vrijstelling kunnen verlenen voor het onderhavige plan. Er hoeft voor het onderhavige plan dus geen verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Procedure

Het verzoek om vrijstelling heeft conform het gestelde in artikel 19a, lid 4 WRO vanaf 21 januari 2010 tot en met 3 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen na voorafgaande publicatie in het Stadsblad van woensdag 20 januari 2010. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid ex artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) om mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze in te dienen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. De heer A.Y. Huizinga, Heilaarpark 7; tevens een petitie ondertekend door:
2. De heer/Mevrouw Verwijmeren, Heilaarpark 2
3. De heer J. Groeneveld en mevrouw C. Willemars, Heilaarpark 9; *tevens aparte zienswijze*
4. De heer/mevrouw R. le Kluse, Heilaarpark 11;
5. De heer C. Lu, Heilaarpark 13; *tevens aparte zienswijze*
6. De heer R. Zandbergen, Heilaarpark 15; *tevens aparte zienswijze*
7. De heer K. v.d. Heide, Heilaarpark 28; *tevens aparte zienswijze*
8. De heer/mevrouw H.A.M. Goos, Heilaarpark 58;
9. De heer/mevrouw A. Lambregts, Heilaardreef 30; *tevens aparte zienswijze*

10. De heer/mevrouw A.C.R. Broeren, Heilaarpark 19;
11. De heer en mevrouw H.M. van de Sande, Heilaarpark 21;
12. De heer M.F. Weegels en mevrouw S.E. Vliet, Heilaarpark 39;

13. Fam. Versteeg, Heilaarpark 49;
14. De heer/mevrouw Beekers, Heilaardreef 25
15. De heer/mevrouw G. Teklenburg, Heilaarstraat 26;
16. De heer en mevrouw K. en N. Lambregts, Heilaarstraat 235;
17. Bewoners Belangenvereniging Adriaan Klaassenstraat e.o. (BAK), p/a Heilaardreef 1;
18. Markenhage Scholengemeenschap, Emerweg 29;
19. Mevrouw D. Vissers, Landkaartje 5;
20. ARAG Rechtsbijstand namens Mevrouw M.H.A.F. Franken, Heilaarpark 4 en mevrouw A.A.H.M. Franken, Julianalaan 18.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden hieronder inhoudelijk behandeld. De zienswijzen houden het volgende in:

Zienswijze 1 van **de heer A.Y Huizinga**, mede namens bewoners, genoemd onder 1 t/m 9, houdt het volgende in:

- a. Reclamant is het niet eens met de mening dat de verkoop van de huidige 5 villakavels (locatie B) niet haalbaar zou zijn. Volgens reclamant betreft het hier kavels van circa 2.000m². Als men de prijs van de andere gemeentelijke Heilaarbouwkavels hierin zou doorvoeren, zouden de onderhavige bouwkavels circa €465.000,-- kosten (€195 p/m² excl. BTW x 2.000m² = €465.000,--). Reclamant wil alle hulp verlenen bij de verkoop van de 5 villakavels.

Commentaar 1a.

Voor de ontwikkeling van het (voormalige) landgoed Heilaar zijn in 2005 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Uitgangspunt is om het gebied een eigen en groen karakter mee te geven, dat verschilt van het gebied met vrije kavels aan de Adriaan Klaassenstraat of van de woonwijk Westerpark en dat recht doet aan het verschijnsel "landgoed". Bij de planvorming van Heilaarpark is sterk gestuurd op het waarborgen van de ruimtelijke samenhang op schaalniveau van het totale landgoed en op schaalniveau van de afzonderlijke plandelen A en B onderling.

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." uit 2000 is voor het plandeel B aangegeven dat 5 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden op zeer ruime kavels van gemiddeld 2.500 m² (inclusief ontsluiting).

Vanaf 2000 is echter gebleken dat de verkoop van grote(re) kavels in Breda stagneerde; en, zo bleek, ook in de directe omgeving van dit bouwplan is sprake van een zeer moeizame verkoop van bouwkavels.

Deze stagnatie was dusdanig dat wij het niet verantwoord vonden om te investeren in het bouwrijp maken van de 5 grotere kavels als onderdeel van de totale ontwikkeling van landgoed Heilaar.

Tegelijkertijd echter willen wij voorkomen dat de betreffende kavels langdurig braak liggen, hetgeen tot negatieve effecten leidt voor de planontwikkeling en voor de omgeving.

Vanuit deze gedachte is voor plandeel B uiteindelijk aangegeven dat de 5 kavels herverdeeld kunnen worden in 10 bouwvolumes met in totaal 20 wooneenheden. De vrijstaande woningen, mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, veranderen derhalve in 20 twee-onder-één kap woningen op een gemiddelde kavelgrootte van 440 m². De kleinste kavel bedraagt 356 m² en de grootste kavel 554 m² (exclusief ontsluiting).

De vermeerdering van het aantal wooneenheden heeft echter niet geleid tot een vergroting of aanpassing van het bouwvlak van plandeel B en ons inziens is er niet ingeboet op de omliggende groene kwaliteit van het Heilaarpark.

Dit plangedeelte is gelegen naast de natuurzone met de lage geluidswal langs de Westerparklaan. In de vrije ruimte tussen de uit te geven nieuwe kavels en de natuurzone worden overal waar mogelijk bomen geplant in een te handhaven bosplantsoen. Hierdoor sluit het (toekomstige) landschappelijke karakter van deel B aan op het bosrijke karakter van het voormalige landgoed ten noorden van plan B. Het Heilaarpark als totaal krijgt op deze wijze een zo groen mogelijk uitstraling richting de omgeving.

Binnen de bouwpercelen zal de hoofdbebouwing per kavel circa 25% van het perceel bedragen, waarbij de bij de nieuwe woningen behorende garages inpandig gebouwd zullen worden. De grenzen van de kavels, derhalve de overgangen van het privégebied naar het openbare gebied, zullen aangeplant worden met beukenhagen. Dit om de samenhang en de groene uitstraling te benadrukken. Wij zijn van mening dat het plandeel B past in de uitstraling die beoogd wordt met de ontwikkeling van het Heilaarpark en dat de toename van het aantal wooneenheden geen afbreuk doet aan de omliggende omgeving. Dit mede door de inbedding van de kavels in een groene setting en omdat het eigen karakter van dit deel gehandhaafd blijft.

Reclamant de heer Huizinga heeft als aanvulling op zijn zienswijze aangegeven dat er inmiddels mogelijke kandidaten zijn voor enkele van de oorspronkelijke 5 kavels uit het geldende bestemmingsplan. Wat dit betreft delen wij mede dat een vrijstellingsprocedure van artikel 19,2 WRO ertoe leidt uiteindelijk toestemming te verlenen om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf blijft daarbij in stand. Dit betekent dat het verlenen van de vrijstelling voor de 20 woningen de ontwikkeling van 5 grotere kavels niet in de weg staat, omdat dit blijft passen in het geldende bestemmingsplan en de eventuele verzoeken om bouwvergunning daaraan worden getoetst.

b. Volgens reclamant is de ontwikkelaar P. Schippers & Zonen failliet verklaard. Tevens grossiert deze ontwikkelaar vrijwel altijd in zeer simpele en goedkoop uitziende woningen, hetgeen met de kwaliteit van de landgoedgedachte in strijd is.

Commentaar 1b.

De aanvrager van het verzoek om vrijstelling is Projectontwikkeling Schipperen te Breda, het faillissement betreft Bouwbedrijf Schipperen te Breda. Ons zijn geen berichten bekend dat het verzoek om vrijstelling vanwege een faillissement niet meer behandeld hoeft te worden.

Elk verzoek om bouwvergunning, ook als deze is gebaseerd op een vrijstellingsprocedure, wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (voorheen de Welstandscommissie). Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of het ingediende plan voldoet aan de eisen van welstand en past in de omgeving. Niet van belang daarbij is of de woningen, zoals reclamant stelt, er goedkoop of simpel uitzien.

Het advies van de commissie Welstand en Monumenten over het ingediende schetsplan is uitgebracht op 8 september 2009 en is positief.

c. Reclamant stelt dat (ultra) moderne architectuur geheel in strijd is met de landgoedgedachte.

Commentaar 1c.

In de ruimtelijke onderbouwing van 26 augustus 2009 is al aangegeven dat de bouwclusters, zowel van plandeel A als van plandeel B ingepast worden in een groene omgeving waardoor het gehele plangebied een rustige en groene uitstraling krijgt. Dit doet recht aan de zogenaamde landgoedgedachte. De gekozen architectuur daarbinnen wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zij oordeelt of de bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand en passen in de omgeving. De commissie heeft een positief welstandsadvies afgegeven op 8 september 2009.

d. Op de onderhavige wijze wordt er veel te veel m³ gebouwd, hetgeen in strijd is met de landgoederengedachte.

Commentaar 1d.

In het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." is voor plandeel A reeds een bouwmogelijkheid opgenomen met de bestemming "landgoed". Binnen deze bestemming is woningbouw toegestaan met een hoogte van maximaal 4 bouwlagen.

In het onderhavige verzoek zal het bouwvlak in plandeel A ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan verschuiven. Het schuift circa 13 meter noord-oostelijk op en circa 33 meter naar het zuiden. De afname van het bouwvlak aan de westzijde bedraagt circa 20 meter. Qua functie en uitstraling blijft het voldoen aan de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. De totale oppervlakte van het bouwvlak neemt toe met circa 3650 m².

In vergelijking met het bouwvlak en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan is dit een toename van het bouwoppervlak van circa 40%. De keuze voor het vergroten (en verplaatsen) van het bouwvlak hangt samen met de keus om niet alleen appartementen te realiseren, maar voornamelijk grondgebonden woningen. Juist grondgebonden woningen vragen meer grondoppervlak. De keuze is gemaakt tegen de achtergrond van de veranderende markt vanaf 2004; de vraag naar appartementen neemt af en de vraag naar grondgebonden woningen neemt toe.

De stelling van reclamant klopt derhalve dat er binnen plandeel A meer m³ aan bebouwing komt. Plandeel A is groot circa 3,2 hectare, waarvan circa 1,2 hectare bebouwd gaat worden. Het resterende deel van het perceel zal ingericht worden als parkgebied en dit zorgt voor een versterking van de landgoedgedachte. Het landgoed wordt, in vergelijking met de vigerende mogelijkheden, uitgebreid met circa 2 hectare parkgebied.

Plandeel B gaat, zoals reeds aangegeven, veranderen van 5 naar 20 wooneenheden, maar wordt gerealiseerd binnen hetzelfde bouwvlak van het geldende plan. De toename van het aantal m³ doet ons inziens derhalve niets af aan het uitgangspunt: woonbebouwing in een ruimte groene setting, waardoor de uitstraling van een landgoed behouden blijft.

e. Het voorgestelde fietspad, uitkomend op Heilaarpark mag nimmer een weg worden.

Commentaar 1e.

De ontsluiting van plandeel A en B zal plaatsvinden op het Heilaarpark grotendeels via de bestaande weg Heilaarpark/Buurstedestraatje. Vanaf het einde van het Heilaarpark/Buurstedestraatje aan de noordzijde van plandeel B, zal een ontsluitingsweg aangelegd worden voor het ontsluiten van de nieuwe woningen in plandeel B. Deze nieuwe ontsluiting is bedoeld voor zowel in- als uitrijdend verkeer. De nieuwe weg zal aan de zuidkant geen rechtstreekse aansluiting krijgen op het fietspad en het Heilaarpark en in dit gedeelte van het plangebied zal dan ook geen extra aansluiting gemaakt worden. Wel zal een kleine reconstructie plaatsvinden omdat plandeel B vanaf de zuidkant voor fietsers toegankelijk wordt alsook gebruikt zal gaan worden als calamiteitenontsluiting. Deze fietstoegang wordt uitgerust met een klappaal zodat auto's hiervan geen gebruik kunnen maken.

f. Het geldende bestemmingsplan meldt dat het landgoed ofwel behouden moet worden ofwel versterkt moet worden. Het onderhavige project doet exact het tegenovergestelde.

Commentaar 1f.

Wij zijn het niet met reclamant eens. Door de gehele stedenbouwkundige opzet en inrichting van het bouwplan, zowel plandeel A als plandeel B, is rekening gehouden met de uitstraling als landgoed. De locatie wordt geheel omringd door een groene setting welke recht doet aan het verschijnsel landgoed. Verder wordt in plandeel A circa 2 hectare parkgebied toegevoegd.

g. Reclamant stelt dat er absoluut geen heipalen in plandeel B gebruikt mogen worden aangezien er dicht bij bestaande woningen moet worden gefundeerd. Reclamant stelt voor om mortelschroefpalen te gebruiken.

Commentaar 1g.

Dit is een zienswijze welke niet direct betrekking heeft op de huidige planologische procedure, maar thuishoort in het traject van de bouwvergunning. Rekening dient te worden gehouden met het gebruik van heipalen. Indien het risico op schade daartoe aanleiding geeft, zal het gebruik van Schroefpalen overwogen worden.



Zienswijze 3, van de heer J. Groeneveld en mevrouw C. Willemars, houdt het volgende in:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de verkeersafhandeling over de voormalige Buurstedestraat op Heilaarpark (fietspad) en de verdere verkeersafwikkeling via toegang Heilaar noord en toegang Heilaar oost. Het verkeer van en naar de onderhavige projecten zal zeer sterk toenemen, met circa 600 verkeersbewegingen, en meerdere malen het veelvuldig gebruikte fietspad moeten doorkruizen. Dit komt de verkeersveiligheid op deze locaties niet ten goede. Reclamant stelt als alternatief voor om de verkeersafwikkeling direct op de Heilaarstraat te ontsluiten.

Commentaar 3a.

Het verkeer van zowel plandeel A als van plandeel B wordt ontsloten via het Heilaarpark /Buurstedestraatje op het Heilaarpark.

Plandeel A krijgt een interne ontsluiting en al het verkeer zal via het zogenaamde Buurstedestraatje ontsluiten naar het Heilaarpark ongeveer ter hoogte van woning nr. 21. Voor de ontsluiting van plandeel A zal een aansluiting gemaakt moeten worden op het zgn. Buurstedestraatje.

Plandeel B zal een interne verkeersstructuur krijgen, waarbij in- en uitgereden worden via het Buurstedestraatje. Het plandeel B is aan de zuidkant niet aangesloten op Heilaarpark. Wel zal daar het een kleine reconstructie plaatsvinden om de locatie voor fietsers en voor calamiteitenverkeer toegankelijk te maken.

Het verkeer van plandeel B wordt via het bestaande Buurstedestraatje naar de hoofdaansluiting op Heilaarpark geleid.

Uiteraard is gekeken naar alternatieve ontsluitingen bij stedenbouwkundig inrichting van dit plangebied, o.a. naar de Heilaarstraat en Baanzicht. De zijn de voor- en nadelen die hieraan kleven, zijn tegen elkaar afgewogen en uiteindelijk afgezet tegen de gekozen ontsluiting.

Van belang is dat bij de gekozen ontsluiting gebruik gemaakt wordt van de bestaande structuren en dat geen nieuwe aansluiting op het Heilaarpark aangelegd wordt. Door de gekozen verkeersontsluiting beperkt de verkeersdruk zich nu tot 1 punt, namelijk de aansluiting van het Buurstedestraatje op Heilaarpark.

Het plangebied wordt omgeven door een ruime, groene parkzone welke niet doorsneden wordt met verkeerskundige constructies. Juist vanwege de uitstraling van een landgoed vinden wij het van belang om de groene rand om het plangebied te handhaven.

De gekozen ontsluiting is gericht op de representatieve hoofdentree van het bouwblok in plandeel A. Hierdoor beperkt de verkeersdruk zich tot één punt. Door deze keuze zijn de meeste zijden van het nieuwe gebouw verkeerssluw en profiteren de toekomstige bewoners maximaal van het groene woongenot aan het park.

Overigens is het mogelijk om op grond van het vigerende bestemmingsplan westelijk van het Buurstedestraatje een extra ontsluiting op Heilaarpark te realiseren. Deze extra westelijke ontsluiting wordt met het voorliggende plan vermeden.

- b. Reclamant vindt dat de landgoeduitstraling van locatie B verloren gaat als er 4 keer zoveel bouwkavels op de locatie worden uitgegeven. Dit staat niet meer in verhouding met de term 'landgoed waardig'. Reclamant vindt dat voor deze locatie het geldende bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.' in stand moet worden gehouden.

Commentaar 3b.

Deze zienswijze is ook bij reclamant 1 aan de orde gekomen. Voor onze reactie verwijzen wij naar het commentaar onder 1.d.

Het klopt dat er een toename van de bebouwing plaatsvindt binnen plandeel B. De toename is niet evenredig met het aantal woningen. De 20 beoogde woningen zijn qua volume kleiner dan de aanvankelijk geplande 5 grotere villa's. De 20 woningen worden in 10 bouwvolumes gerealiseerd, er is in feite dus sprake van twee-onder-een-kapwoningen. Voorts wordt, zoals gezegd, de omvang van het plangebied niet vergroot en zal het gebied omgeven worden door veel groen.

Zie voorts ook het commentaar onder 1.a.

c. Reclamant vindt dat de gekozen architectuur niet 'landgoed' aan doet.

Commentaar 3c.

Architectuur is een onderdeel dat niet thuishoort in een vrijstellingsprocedure, maar in het traject van de bouwvergunning.

Op dit punt kunnen wij echter wel mededelen dat elk bouwplan moet worden voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen de welstandsc commissie) die het plan vanuit haar deskundigheid beoordeelt op ruimtelijke uitstraling, architectuur en of het past in de omgeving en zij adviseert het college. Een bouwvergunning wordt overigens over het algemeen alleen afgegeven als er een positief advies is uitgebracht.

Het schetsplan, dat de basis vormt voor de vrijstellingsprocedure, is op 8 september 2009 beoordeeld door de welstandsc commissie en zij heeft hierop positief geadviseerd. Zie voorts ook ons commentaar onder 1.a.

d. Er is vermeld dat verkoop van 5 villakavels niet haalbaar zou zijn. Volgens reclamant is er zeker vraag naar deze kavels. Op langere termijn behoud Breda dan wel een mooi Landgoedgebied waar men trots op kan zijn.

Commentaar 3d.

Voor ons commentaar op dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde hieromtrent onder 1.a.

e. Volgens reclamant wordt er ook te veel m³ gebouwd op de percelen van gemiddeld 400 m². Ook dat is in strijd met een landgoedgedachte.

Commentaar 3e.

Zie voor onze reactie hieromtrent het gestelde onder o.a. 1.d en 1.f.

f. De geldende bestemming 'Landgoed' behelst het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Het onderhavige voorstel met intensieve bebouwing en het parkeren van de auto's van bezoekers in de berm is hiervan net het tegenovergestelde.

Commentaar 3f.

Binnen het geldende bestemmingsplan was zowel voor plandeel A als plandeel B reeds bebouwing toegestaan. Voor plandeel A verschuift weliswaar het aangegeven bouwvlak en binnen plandeel B worden binnen hetzelfde bouwvlak meer woningen toegestaan, maar door de gehele inrichting van het plangebied en de parkachtige omlijsting ervan wordt tegemoetgekomen aan de genoemde uitgangspunten.

g. Reclamant vindt dat het voorgestelde fietspad in plandeel B, aansluitend op het bestaande fietspad, nimmer een weg mag worden waar auto's over mogen rijden.

Commentaar 3g.

De ontsluiting van plandeel B zal niet plaatsvinden aan de zuidkant van het plangebied op Heilaarpark, maar via een interne weg ontsluiten naar het Buurstedestraatje en vervolgens naar de hoofdontsluiting op Heilaarpark. Zoals reeds eerder aangegeven zal wel een kleine reconstructie plaatsvinden om plandeel B toegankelijk te maken voor fietsers en als calamiteitenontsluiting. Een klappaal voorkomt dat autoverkeer gebruik kan maken van deze constructie.

Zienswijze 5 van **de heer C. Lu**, houdt het volgende in:

a. Reclamant heeft bezwaar tegen het voorgestelde bouwplan op locatie B. Reclamant heeft in november 2003, voordat deze overging tot aankoop van zijn huidige perceel, informatie ingewonnen over toekomstige plannen met betrekking tot de percelen tegenover zijn perceel. Hieruit bleek dat er op deze locatie 5 tot maximaal 7 nieuwbouwwoningen mocht worden gebouwd. De doeleindenomschrijving uit het geldende bestemmingsplan luidt: behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. In het onderhavige



bouwplan komen op locatie B nu 20 woningen. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan en tegenstrijdig met de zaken zoals ontwikkeling van natuurwaarden etc.

Commentaar 5a.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 1.a.

b. Reclamant stelt dat het aantal te bouwen woningen afwijkt van de aanwezige woningen in Heilaarpark. Dit doet afbreuk aan het woongenot.

Commentaar 5b.

Het aantal woningen in de nieuwe plangebieden zal inderdaad afwijken van het aantal reeds bestaande woningen in Heilaarpark. De afstand tussen de bestaande woningen en de geprojecteerde nieuwbouw, overigens op locaties waarvoor binnen het geldende bestemmingsplan ook bebouwing mogelijk was, is erg ruim en wordt grotendeels parkachtig ingericht, juist om ook het woongenot te handhaven. Onze beoordeling is daarom dat dit geen afbreuk doet aan het woongenot van de bestaande woningen.

c. Reclamant stelt dat de voorgestelde woningbouw waardevermindering inhoudt van de eigen woning.

Commentaar 5c.

Of de ontwikkeling van het landgoed met de voorgestelde bebouwing leidt tot waardevermindering van de woning, kan niet op voorhand positief of negatief beantwoord worden. Indien reclamant meent dat dit aan de orde is, kan te zijner tijd een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend bij ons. Dit verzoek zullen wij in handen stellen van een onafhankelijk adviescommissie, gespecialiseerd in planschadebeoordelingen.

Zienswijze 6 van **de heer R. Zandbergen**, houdt het volgende in:

a. Reclamant stelt dat de 5 villakavels prima te verkopen zijn. Het argument dat de kavels niet te verkopen zijn acht reclamant niet relevant en ook niet valide.

Commentaar 6a.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. commentaar 1.a.

b. Reclamant meldt dat de ontwikkelaar P. Schippers & Zonen failliet is en dat hij niet bekend staat als een kwalitatieve bouwer.

Commentaar 6b.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 1.b.

c. De architectuur is in strijd met de rest van het gebied. Volgens reclamant is de architectuur niet echt landgoedachtig te noemen.

Commentaar 6c.

Voor onze reactie verwijzen wij naar ons commentaar onder 1.c.

d. Het voorstel op locatie B bevat teveel woningen op het beschikbare oppervlak. Volgens reclamant past dit niet binnen de rest van het landgoed en is in strijd met het bestemmingsplan.

Commentaar 6d.

Voor onze reactie verwijzen naar het commentaar onder o.a. 1.a .

Zienswijze 7 van **de heer K. v.d. Heide**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant heeft een zienswijze ingediend met als uitgangspunt de veiligheid van de fietsers te verbeteren en de ontsluiting via het Buurstedestraatje te handhaven. De zienswijze wordt onderbouwd met een tekening met daarop een alternatief waarop de uitgangspunten zijn verwerkt.

Commentaar 7a.

Voor de door ons gekozen ontsluiting, met afweging van verschillende opties, verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 3.a.

Zienswijze 9 van **de heer en mevrouw A. Lambregts**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant kan zich niet vinden in het volume van de onderhavige bebouwing op de bouwlocaties A en B. De grootste ergernis van reclamant is de geplande verkeersafwikkeling in het plan. Het fietspad aan het Heilaarpark wordt veel gebruikt voor woon-werk en scholieren. Na realisatie van het onderhavige plan neemt het aantal verkeersbewegingen met 600 of meer per dag toe. Deze voertuigen dienen, binnen het onderhavige plan, het fietspad tweemaal te doorkruizen, zowel heen als terug. Het fietspad degradeert hierdoor tot een potentieel ongevallenspunt. Een andere route, Heilaarpark-Heilaardreef-Van de Reijtsstraat voldoet na enkele renovaties ook niet aan de afwikkeling van meer verkeer. Een optie zal zijn om het verkeer af te wikkelen via Baanzicht.

Commentaar 9.a.

Voor onze reactie op de gekozen ontsluiting verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 3.a.

Het fietspad dat ten zuiden van de plangebieden loopt, is deel van het totale fietspad dat loopt van de Tramsingel in Breda tot de lage Vaartkant in Etten-Leur. Op dit fietspad hebben fietsers voorrang op het autoverkeer, behoudens het kruispunt met de Westerparklaan, wat met verkeerslichten is geregeld. Op verschillende delen wordt het fietspad reeds doorkruist, bijvoorbeeld op de Meidoornstraat waar 8 zijstraten op het fietspad uitkomen. Verkeerskundig is het daarbij van belang goede constructies te maken welke zorgen voor voldoende veiligheid. Een toename van het verkeer wil niet perse zeggen dat het verkeersonveilig wordt. Als de situatie veilig is ingericht is de kans op ongevallen minimaal.

De aansluiting van het Buurstedestraatje over het fietspad naar Heilaarpark zal aangepast moeten worden voor de verwerking van het autoverkeer. Van belang is dat er een goed uitzicht is vanuit het Buurstedestraatje richting fietspad om te komen tot een veilige situatie.

Zienswijze 10 van **de heer/mevrouw A.C.R. Broeren**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de geplande verkeersafwikkeling in het plan. Het fietspad aan het Heilaarpark wordt veel gebruikt voor woon-werk, scholieren en recreatief. Na realisatie van het onderhavige plan neemt het aantal verkeersbewegingen met 600 of meer per dag toe. De verkeersveiligheid op het fietspad komt hierdoor in het geding. Een alternatief zal zijn om het verkeer af te wikkelen via Baanzicht.

Commentaar 10a.

Zie voor ons commentaar het gestelde onder o.a. 9.a. Hier dient bij te worden betrokken dat het mogelijk is om op grond van het vigerende bestemmingsplan westelijk van het Buurstedestraatje een extra ontsluiting op Heilaarpark te realiseren. Deze extra westelijke ontsluiting wordt met het voorliggende plan vermeden.

Zienswijze 11 van **de heer en mevrouw H.M. van de Sande**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant heeft bezwaren tegen de geplande verkeersafwikkeling in het plan. Het fietspad aan het Heilaarpark wordt veelvuldig gebruikt. Na realisatie van het onderhavige plan neemt het aantal verkeersbewegingen met 600 of meer per dag toe. Deze voertuigen dienen, binnen het onderhavige plan, het fietspad tweemaal te doorkruizen of rijden door de wijk naar de ontsluiting via de Van de Reijtsstraat. De verkeersveiligheid op het fietspad komt hierdoor in het geding. Een alternatief zal zijn om het verkeer af te wikkelen via Baanzicht.



Commentaar 11a.

Zie voor ons commentaar het gestelde onder o.a. 9.a.

- b. Reclamant woont tegenover de geplande uitrit. Reclamant verwacht lichtoverlast van stoppend en optrekkend verkeer.

Commentaar 11b.

De aansluiting van het Buurstedestraatje op Heilaarpark is een bestaande aansluiting die haaks staat op de woonkamer van reclamanten. Door de ontwikkeling van het gebied zullen er meer verkeersbewegingen gegenereerd worden en de auto's die het gebied verlaten verspreiden een bepaalde lichtbundel. Dit zal vooral in de ochtend- en avonden gebeuren. Het is zeer wel mogelijk dat reclamant hierdoor enige hinder ondervindt. Echter, wij hebben toch gekozen voor deze ontsluiting en niet voor een extra ontsluiting, welke op grond van het vigerende plan nog tot de mogelijkheden behoorde, om zo min mogelijk aansluitingen op Heilaarpark te krijgen.

Zienswijze 12 van **de heer M.F. Weegels en mevrouw S.E. Vliet**, houdt het volgende in:

- a. Volgens reclamant wordt het landelijke en open karakter van het 'Landgoed Heilaar' door de bouwclusters A en B aangetast. Binnen het geldende bestemmingsplan behoort het gebied rond de Adriaan Klaassenstraat een landelijke uitstraling te hebben en dient het karakter van het landgoed te worden behouden. De voorgenomen bebouwing in de bouwcluster A en B zijn zeker niet landelijk te noemen. Niet alleen de architectuur maar ook de dichtheid voldoet niet aan het overige gebied.

Commentaar 12a.

Zie voor ons commentaar het gestelde onder o.a. 1.d. en 1.f.

- b. Reclamant stelt dat de gemeente haar financiële problemen afwentelt op de huidige bewoners van Heilaar. Een beetje tegenschot en de gemeente bederft het landelijke en open karakter van Heilaar. De gemeente heeft met de ontwikkeling van Heilaar risico's genomen en is niet bereid de consequenties van dit risico te dragen. Volgens reclamant manifesteert de gemeente zich als een onbetrouwbare overheid.

Commentaar 12b.

Voor onze reactie verwijzen naar het gestelde onder o.a. 1.a. en 1.d.

- c. Reclamant vraagt zich af of er wel vraag is naar appartementen op Heilaar, ruim verwijderd van het openbaar vervoer en winkels.

Commentaar 12.

De vraag naar appartementen is thans kleiner dan voorheen. Voor goede locaties blijft evenwel vraag bestaan. Met name de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed speelt daarbij een rol. Overigens worden ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt juist minder appartementen gebouwd en meer grondgebonden woningen. Het afzetrisico is overigens voor de initiatiefnemer.

- d. Reclamant stelt dat met circa 600 autobewegingen per 24 uur de verkeersdruk en -veiligheid onacceptabel is. Reclamant stelt voor om de ontsluiting te laten plaatsvinden via de Heilaarstraat. Volgens reclamant zal de ontsluiting van Heilaar ernstig gaan leiden onder de toegenomen verkeersdruk. In de huidige situatie is de wijk al moeilijk te bereiken in de ochtend- en avondspits alsmede op zaterdagochtend. De wegen zijn te smal en de capaciteit van de wegen is niet toereikend.

Commentaar 12d.

Voor de gekozen ontsluiting en de onderzochte varianten verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 3.a.

Het nieuwbouwproject omvat circa 100 wooneenheden met daarbij circa 600 autobewegingen. Vanuit Landelijke richtlijnen (CROW) wordt uitgegaan van 6 autobewegingen per woning per dag. In de spitsperiode betekent dit een toename van 10% (60 auto's). De bestaande wegen en kruispunten kunnen deze toename (qua breedte en capaciteit) van het verkeer aan.

- e. Reclamant vindt dat de geringe kwaliteit van de deelnemers aan een prijsvraag geen valide reden is om het minst slechte plan te realiseren. Reclamant vraagt zich af wat de kwaliteit is van de stedenbouwkundige visie. Reclamant heeft de indruk dat deze visie afwijkt van de visie zoals deze rond het millennium is gepresenteerd.

Commentaar 12 e.

Wij zijn het niet eens met reclamant dat het minst slechte plan gekozen is. De prijsvraag heeft verschillende ontwerpen opgeleverd en naar ons idee is het beste ontwerp gekozen. Dit ontwerp draagt de landgoedgedachte uit en zorgt voor een zorgvuldige inpassing in de directe omgeving.

Hoogstwaarschijnlijk bedoeld reclamant door verwijzing naar de visie, de visie waarop het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd. In het kader van onderhavige vrijstellingsprocedure worden de afwijkingen daarop gemotiveerd.

Zienswijze 13 van **de Familie Versteeg**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de massaliteit van bouwcluster A en stelt dat het karakteristieke groene landgoed behouden dient te blijven. Gelet op de massaliteit verwijst reclamant naar het verslag van de vergadering van de commissie architectuur & stedenbouw van 26 januari 2006.

Commentaar 13a.

In het vigerende bestemmingsplan is reeds opgenomen dat bebouwing voor het plandeel A mogelijk is tot 33% van het opgenomen bouwvlak. In de voorschriften is gestapelde woningbouw mogelijk tot een maximum van 4 bouwlagen.

Het onderhavige verzoek om vrijstelling geeft ook de mogelijkheid van woningbouw. Wel merken wij op dat het bouwvlak verandert van vorm en dat de invulling programmatisch afwijkt van de vigerende mogelijkheden. Enerzijds komen er, zoals eerder is aangegeven, ook grondgebonden woningen waardoor het bouwvlak groter is geworden; echter anderzijds wordt het bouwvlak omgeven door een nieuw parkgebied van circa 2 hectare.

De commissie welstand & architectuur heeft in zijn advies van 26 januari 2006 aangegeven dat het gepresenteerde plan van architect Crepain voldoet aan de eisen die het gebied aan een ontwikkeling stelt en schrijft o.a.: "het plan respecteert het gebied, het gaat in op de landschappelijke randvoorwaarden, het heeft een slimme ontsluiting (bestaande structuur), de woningdifferentiatie is interessant, het binnengebied van de enclave heeft een goede kwaliteit, de extra parkeercapaciteit biedt ruimte, plek B is een versterking van het totale concept, er is een goede relatie tussen de twee te ontwikkelen plannen en de positie van de appartementen is goed in relatie tot het bestaande landgoed."

Dit advies gaf de mogelijkheid het plangebied verder te ontwikkelen.

Daarna heeft de welstandscommissie over het ingediende schetsplan een positief advies uitgebracht op 8 september 2009.

- b. Volgens reclamant wordt bouwcluster A 32,5 meter naar het zuidoosten gerealiseerd. Hierdoor komt bouwcluster A deels buiten het 'Gesloten Landgoed zone' te staan. Dit betekent dat circa 4614m² van dit bouwcluster gedeeltelijk in de 'Open Landgoed zone' te staan. Volgens reclamant moet de 'Open Landgoed zone' volgens de huidige norm open blijven voor velden, weiden en lanen. Binnen de 'Open Landgoed zone' mag volgens reclamant absoluut niet gebouwd worden. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 25 juni 2008 en tijdens de bijeenkomst van 1 februari 2010 is dit niet vermeld. Volgens reclamant wordt hier alleen gesproken over het verschuiven van bouwcluster A van circa 11,2 meter naar het noordoosten.



Commentaar 13b.

Reclamant geeft aan dat door de verschuiving en verandering van de vorm van het bouwblok het nieuwe bouwblok komt te liggen in de aanduiding "open landgoedzone" zoals dit is aangegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingplan. Dit is juist. Door de vormverandering van het bouwblok (westelijk ontstaat een open groenstructuur en het blok schuift naar het zuiden toe) past het verzoek niet meer in deze vigerende regelgeving. Dat is o.a. de reden voor de procedure artikel 19, lid 2 WRO. Door deze aanpassing van het bouwvlak komt er op andere plekken overigens weer ruimte vrij voor een open landgoedzone.

De ruimtelijke onderbouwing zal op dit onderdeel aangepast worden.

- c. Volgens reclamant is het bedrijf wat oorspronkelijk de prijsvraag heeft gewonnen failliet verklaard. Is de huidige financiële status voldoende om het plan onder GIW garantie te realiseren. Reclamant wenst zeker niet jaren tegen een onafgemaakt bouwterrein aan te willen kijken.

Commentaar 13c.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder commentaar 1.b.

- d. Reclamant maakt zich, met het onderhavige plan in het vooruitzicht, ernstige zorgen over de verkeersveiligheid. Ten eerste heeft Heilaar circa 65 woningen met twee uitvalwegen. Het onderhavige plan voegt hier circa 100 woningen aan toe. De huidige infrastructuur van Heilaar is hiervoor totaal niet ingericht. Ten tweede komen er circa 600 extra verkeerbewegingen per etmaal, die het druk bereden fietspad tweemaal moeten doorkruizen. Ten derde wordt de wijk vaak gebruikt door sluipverkeer. Volgens reclamant komt het onderhavige plan de verkeersveiligheid niet ten goede. Reclamant geeft als alternatief een ontsluiting naar Baanzicht ofwel naar het industrieterrein.

Commentaar 13d.

Voor de gekozen ontsluiting en de afweging van de alternatieven verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 9.a.

- e. Volgens reclamant heeft de gemeente Breda een aanpassing van het bestemmingsplan aangevraagd omdat deze de verantwoordelijkheid van het aanpassen op zich neemt. De kosten hiervan komen ook voor rekening van de gemeente Breda. De gemeente is ook dezelfde die de ingediende zienswijze gaat beoordelen. Dit neigt volgens reclamant naar belangenverstrengeling.

Commentaar 13e.

Niet de gemeente maar Projectontwikkeling Schipperen BV is aanvrager van de vrijstelling van het bestemmingsplan. Uiteraard is in de voorfase veel overleg gevoerd en uiteindelijk bepaalt de gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor invulling van het gebied.

Op de grond van de wet is alleen de gemeente bevoegd dergelijke vrijstellingsprocedures te voeren; n.w. zijn inderdaad verantwoordelijk voor het gehele proces, dus inclusief de behandeling van de zienswijzen. De gehele procedure is geregeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij een geheel systeem van rechtsbescherming is ingebouwd.

Het project wordt deels gefinancierd door de aanvrager en deels door de gemeente en dit is in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. Voor het deel dat de gemeente betaalt aan het project is het budget vastgelegd.

- f. Reclamant stelt dat er een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd. Volgens reclamant dient hiervoor geheid te worden. Reclamant is bang voor schade aan zijn woning en vraagt of er met voorkeur wordt gefundeerd op mortelschroefpalen.

Commentaar 13f.

Deze zienswijze hoort niet thuis in een vrijstellingsprocedure maar is onderdeel van de bouwvergunning. Rekening dient te worden gehouden met het gebruik van heipalen. Indien het risico op schade daartoe aanleiding geeft, zal het gebruik van schroefpalen overwogen worden.

Bij de start van bouwprojecten wordt over het algemeen een opname gemaakt van de woningen in de directe omgeving om de situatie van de woningen vast te leggen. Mocht er schade ontstaan als gevolg van het bouwen, kan dat op deze manier beoordeeld worden. Het is gebruikelijk dat een aannemer voor eventuele schade als gevolg van de bouw verzekerd is en in het voorkomende geval moet reclamant zich dan ook tot de aannemer of ontwikkelaar melden.

g. Reclamant vreest dat door het onderhavige project waardevermindering van de eigen woning plaatsvindt. Reclamant is dan ook voornemens een schadevergoeding bij de gemeente in te dienen.

Commentaar 13g.

Indien reclamant van mening is dat het planologisch regime dat na een vrijstellingsbesluit geldt, ongunstiger is dan het regime dat daarvoor gold, kan dit leiden tot planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het staat een ieder vrij een vergoeding te vragen; een onafhankelijke commissie beoordeelt in dergelijke gevallen of er inderdaad sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Na het onherroepelijk worden van de vrijstelling kan een verzoek om planschade bij ons worden ingediend.

Zienswijze 14 van **de heer/mevrouw Beekers**, houdt het volgende in:

a. Reclamant voorziet grote problemen in de verkeersafwikkeling van het onderhavige plan. Met name bij de uitrit Buurstedestraatje en nogmaals bij de kruising fietspad-Heilaarstraat richting westelijke verkeersrondeweg + de kruising en oprit naar Prinsenbeek-Breda-Princenhage. Ook het verkeer in de Heilaardreef zal in Heilaar voor overlast zorgen. Reclamant stelt als alternatief voor om een uitrit rechtstreeks op de Heilaarstraat aan te sluiten, ten noorden van 'Jade Garden'.

Commentaar 14a.

Voor de gekozen ontsluiting en onze reactie hierop verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 3.a.

Zienswijze 15 van **de heer/mevrouw G. Teklenburg**, houdt het volgende in:

a. Het geldende bestemmingsplan zoals dat in 2000 is vastgesteld ondersteunde volgens reclamant de visie van de gemeente. Deze visie is voor langere termijn vastgesteld. Als de gemeente dit soort plannen gaat veranderen verliest de gemeente het vertrouwen van de burgers. Zo ook het onderhavige project bestaande uit het verplaatsen van het gehele bouwkvavel en het ophogen van het aantal woningen tot vinexwijk proporties. Het verzoek van de aanvrager is het terugbrengen van het aantal woningen tot de hoeveelheid conform het geldende bestemmingsplan.

Commentaar 15a.

Reeds bij eerdere reclamanten is aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan voor zowel plandeel A als plandeel B bebouwingsmogelijkheden bevatte. Plandeel B is qua omvang niet groter geworden, wel is daarbinnen een groter aantal woningen mogelijk gemaakt. Plandeel A is qua vorm enigszins veranderd en is meer naar het zuiden toe verschoven. Dat wil echter niet zeggen dat de visie uit het vigerende bestemmingsplan nu geheel is losgelaten. De zogenaamde landgoedgedachte is door de stedenbouwkundige invulling en de inrichting van de omliggende buitenruimte zo gekozen dat juist deze landgoedgedachte overeind is gebleven. Er wordt circa 2 hectare parkgebied ingericht waarnaast in plaats van uitsluitend appartementen nu voornamelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

b. Reclamant stelt dat met het onderhavige plan een onverantwoorde toename plaatsvindt van het aantal oversteken, met auto's, van het snelfietspad aan Heilaarpark en vreest voor de veiligheid van de gebruikers van het fietspad. Reclamant stelt voor een ontsluitingsweg te plannen via Heilaarstraat of Baanzicht.



Commentaar 15b.

Voor de gekozen ontsluiting verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 3.a. en 9.a.

Zienswijze 16 van **de heer en mevrouw K. en N. Lambregts**, houdt het volgende in:

- a. Voor reclamant is het van belang dat er niet geheid gaat worden. Het pand van reclamant is een monumentale boerderij uit 1650 (rijksmonument) en reclamant acht de kans zeer groot dat het pand door heiwerkzaamheden schade gaat oplopen. Reclamant stelt voor om niet te helen maar te boren (mortelschroefpalen). Mocht er toch geheid gaan worden dient er vooraf een rapport te worden opgesteld van de staat van de monumentale boerderij en overige bijgebouwen.

Commentaar 16a.

Voor een reactie op dit bezwaar verwijzen wij naar het gestelde onder commentaar 13.f.

- b. Reclamant stelt dat, nu het appartementengebouw en de terraswoningen een hoogte van 10 dan wel 9,6 meter gaan bereiken, er aantasting van de privacy plaatsvindt. De gebouwen worden dusdanig hoog dat inkijk op het perceel van reclamant onoverkomelijk is. Dit levert voor reclamant een zeer onwenselijke situatie op.

Commentaar 16b.

De woning van reclamanten is gelegen ten zuidwesten van het plangebied en wordt gescheiden door de kruising Heilaarstraat/Leursebaan. De afstand tussen de woning en de dichtstbijzijnde bebouwing binnen plandeel A bedraagt circa 95 meter. Dit is een afstand die in een stedelijke omgeving als zeer ruim wordt ervaren. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt circa 10 meter en deze hoogte is over het algemeen de hoogte van een woning van 2 bouwlagen met een kap, hetgeen een zeer aanvaardbare en gemiddelde hoogte is.

Het is zeer wel mogelijk dat reclamanten vanuit hun woning te zijner tijd zicht krijgen op de nieuwbouw. Dat wil echter nog niet zeggen dat daardoor aantasting van de privacy ontstaat. Privacyschending is eerder aan de orde wanneer er op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van verblijfsruimte van omwonenden, maar hiervan is in dit plan, gezien de afstand en ligging ten opzicht van de nieuwbouw, geen sprake. In een stedelijke omgeving is zicht hebben op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar.

- c. Gelet op de verkeersveiligheid lijkt het reclamant logischer dat de ontsluiting van het onderhavige plan gerealiseerd wordt aan de Baanzicht in plaats van aan de Buurstedestraat. Veiligheid moet belangrijker zijn dan een stedenbouwkundig plan. Een alternatief in de vorm van een ontsluiting rechtstreeks op het kruispunt bij de Chinees acht reclamant niet wenselijk.

Commentaar 16c.

Voor de gekozen ontsluiting verwijzen wij naar het gestelde onder commentaar 3.a.

- d. Reclamant gaat niet akkoord met het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden van geluidsbelasting van 48dB op de gevel.

Commentaar 16d.

Ontwikkelingen binnen de gemeente Breda gaan soms gepaard met overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. Om deze ruimtelijke ordeningsprocedures toch toe te staan en de stad in ontwikkeling te laten blijven is ons (het bevoegd gezag) de mogelijkheid geboden om een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen. De voorkeursgrenswaarde mag dan worden overschreden maar deze overschrijding mag het wettelijk maximum niet overschrijden. Bovendien mag er niet zonder meer een ontheffing worden verleend, maar dient voldaan te worden aan diverse criteria, welke volgen uit de Wet geluidhinder en het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda. Voor een nadere beoordeling wordt verwezen naar de beschikking Wet geluidhinder, waarover tegelijkertijd met ons besluit tot het verlenen van de vrijstelling is besloten.

- e. Reclamant acht het bouwen van een groot aantal nieuwe woningen op de onderhavige locatie in strijd met het groene karakter en de openheid van de omgeving. Daarnaast acht reclamant het creëren van huurwoningen niet wenselijk in een wijk waar inmiddels al zoveel ruime kavels met grote huizen zijn gebouwd.

Commentaar 16e.

Het plangebied is stedenbouwkundig zo ontworpen dat het groene karakter van de omgeving gerespecteerd wordt en de landgoedgedachte overeind blijft, o.a. doordat het plangebied wordt omzoomd door een parkachtige zone van circa 2 hectare. Niet uit het oog moet worden verloren dat op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw, en voor wat plandeel A betreft tot maximaal 4 bouwlagen, was toegestaan.

Thans bestaat overigens nog geen duidelijkheid of het huur of koopwoningen zullen worden echter binnen het woonbeleid acht de gemeente beide passend op gemelde locatie.

Zienswijze 17 van de **Bewoners Belangenvereniging Adriaan Klaassenstraat e.o. (BAK)**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant merkt op dat voor de procedure ex artikel 19, lid 2 WRO niet het college maar de gemeenteraad het bevoegde gezag is. Tevens kan gezien de importantie niet worden volstaan met algemene regels maar zijn uitdrukkelijk gestelde beleidsregels voor het onderhavige plan noodzakelijk. Ook is reclamant van mening dat, gezien de mate van wijziging, niet een procedure ex artikel 19, lid 2 WRO gevoerd dient te worden maar een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO. De reden hiervoor is volgens reclamant met name gelegen in het feit dat er gebouwd gaat worden binnen de 'open landgoederen zone'.

Commentaar 17a.

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten een procedure van artikel 19 in gang te zetten. Echter, in artikel 19 lid 1 staat ook aangegeven dat deze bevoegdheid gedelegeerd kan worden aan het college van burgemeester en wethouders en dit is geschied bij besluit van 26 maart 2002, nr. 17926.

Daarnaast is het zo dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 mei 2006 besloten hebben tot vaststelling van de regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006". Hierin is o.a. aangegeven dat een procedure artikel 19,2 en niet een procedure artikel 19,1 WRO gevoerd mag worden als aan verschillende voorwaarden wordt voldaan. Zo moet het plangebied liggen in een bestemmingsplan dat jonger is dan 20 jaar en niet behoren tot het buitengebied. In dit geval is het vigerende plan Adriaan Klaassenstraat e.o. uit 2000. Het verzoek moet verder vallen onder één van de stelde criteria, in dit geval Categorie III: stedelijk gebied sub B: "het realiseren van één of meerdere woningen, met inbegrip van bijgebouwen, mits passend binnen de indicatie van toename van de woningvoorraad per gemeente". Het verzoek voldoet hieraan.

- b. Reclamant stelt dat er een opmerkelijke gang van zaken is gevolgd inzake de gevoerde ontwikkelingsprocedure. Volgens reclamant duiden de functie en belangen van de gemeente in deze procedure op belangenverstrengeling. Hiermee verzaakt de gemeente het onafhankelijke karakter dat de gemeente zou moeten hebben, door de rol van projectontwikkelaar op zich te nemen en niet het belang van de burger voorop te stellen.

Commentaar 17b.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder commentaar 13.e.

- c. Reclamant stelt dat de hoogte van het geplande appartementengebouw minimaal 1,5 meter hoger wordt dan is aangegeven 10 meter.



Commentaar 17c.

Het appartementengebouw wordt 9,22 meter hoog vanaf peil. Dit peil is afgestemd op de maaiveldhoogte van het binnenterrein. Aan de andere zijde ligt het maaiveld lager, waardoor het gebouw aan die zijde in werkelijkheid wat hoger wordt. Het verschil in peilhoogte aan de zijde van het binnenterrein en aan de buitenzijde bedraagt circa 1.5 tot 2.00 meter.

d. De informatievoorziening en onderbouwing van het onderhavige plan is onvolledig. Noch in de ruimtelijke onderbouwing noch tijdens de informatieavond van 1 februari 2010 is aangegeven dat het bouwblok van bouwcluster A 32,5 meter naar het zuidoosten verschuift. Hiermee komt circa 4615m² van het bouwblok te liggen in de 'Open landgoederen zone'. Binnen de 'Open landgoederen zone' is woningbouw slechts in beperkte mate toegestaan. Een verzoek uit 2009 van mevrouw A. Franken, om haar in het projectgebied gelegen bouwblok gedeeltelijk van de gesloten naar de open zone te verschuiven, is hierom afgewezen.

Commentaar 17d.

Zie voor de verschuiving en vormverandering van het bouwblok ons commentaar onder 1.d.en 13.b. Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als ook op de informatieavond is, zonder dat weliswaar exacte maten zijn genoemd, aangegeven dat het bouwblok verschuift. Ook zijn tekeningen ter illustratie opgehangen waarop de nieuwe situatie getoond is.

Het is juist dat een verzoek van mevrouw Franken voor het bouwen van een woning binnen een deel van het perceel, dat in het vigerende bestemmingsplan onbebouwd moest blijven, is afgewezen. Een van de overwegingen hierbij was dat het open gedeelte van het perceel van mevrouw Franken ook open moest blijven. Dit vanwege de huidige onbebouwdheid ervan en vanwege de openheid van het gebied. Het verzoek om een woning binnen het landschappelijk gesloten deel zou wel kansrijk zijn. Dat nu aan het onderhavige verzoek voor de plandelen A en B wel meegewerkt wordt, komt o.a. doordat op die plandelen in het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwing was toegestaan en er aan de westzijde meer openheid ontstaat.

e. Volgens reclamant komen er met het onderhavige plan 50% meer woningen in plan Heilaar dan dat in de huidige situatie in totaal reeds aanwezig zijn. Het beoogde open en landschappelijke karakter zoals altijd is voorgespiegeld resulteert in een volgepakte bebouwing, meer gelijkende op een vinexlocatie. Dit sluit volgens reclamant niet aan op het beoogde doel in Heilaarpark.

Commentaar 17e.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder commentaar 1.d, 3.b, 5.b en 13.d.

f. Reclamant kan zich niet vinden in de voorgestelde verkeersafwikkeling. De gemeente voorziet een toename van 600 extra verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen moeten het veelvuldig gebruikte fietspad aan Heilaarpark tweemaal doorkruizen hetgeen gevaarlijke situatie kan opleveren. Als alternatief geeft reclamant aan een ontsluiting naar de Heilaarstraat (richting Chinees) of een ontsluiting naar het kruispunt Heilaarstraat-Baanzicht. Daarnaast is volgens reclamant de huidige infrastructuur van Heilaarpark, Heilaardreef en het Buurstedestraatje niet ingericht om de extra verkeersbewegingen volgens de inrichting van het onderhavige plan op te vangen.

Commentaar 17f.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder o.a. 3.a.

g. Reclamant stelt dat door het onderhavige plan het groene karakter van Heilaar, de natuur- en cultuurhistorische waarden en de huidige structuur van het landgoed Heilaar verloren gaat. Dit is in strijd met de genoemde randvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan dat de bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden en het landgoed Heilaar gehandhaafd en versterkt moet worden in zijn karakteristieke omgeving. Als tegenwicht van de vergaande verstedelijking en het vollopen van Breda-West is de voormalige Leursebaan aangewezen als groene drager. Volgens reclamant is voorstaande als verkoopargument gebruikt in het verkavelingsplan Heilaar.

Commentaar 17g.

Wij verwijzen naar het gestelde onder commentaar 3.a, 3.b en 3.f.

h. Reclamant heeft geconcludeerd dat Van Schipperen Projectontwikkeling BV geen grootschalige ontwikkelingsplannen heeft uitgevoerd en dat deze ook financieel geen gedegen projectontwikkelaar is.

Commentaar 17h.

Of een ontwikkelaar al dan niet grote ontwikkelingsplannen heeft uitgevoerd, is voor ons geen toetsingscriterium. Wij moeten het ingediende verzoek beoordelen en kijken of het plan financieel uitvoerbaar is.

Zienswijze 18 van **Markenhage Scholengemeenschap**, houdt het volgende in:

a. Reclamant vindt de ontsluiting aan het oude Buurstedestraatje haaks staan op het streven van de gemeente om te komen tot een verkeersveilige schoolroute. Het fietspad langs het Heilaarpark is een belangrijke verkeersader voor fietsers van en naar Etten-Leur. Dagelijks maken circa 229 leerlingen van Markenhage en circa 11 leerlingen van de Vrije School, tenminste tweemaal daags, gebruik van deze fietsroute. Reclamant stelt voor om de ontsluiting van de woningen in plan A via de Heilaarstraat te ontsluiten en de woningen in plan B direct via Baanzicht ter plaatse van de ontsluiting van het industrieterrein ten noorden van Baanzicht.

Commentaar 18a.

Voor de gekozen ontsluitingstructuur en de afweging van de belangen verwijzen wij naar het gestelde onder commentaar onder o.a. 3.a.

Zienswijze 19 van **Mevrouw D. Vissers**, houdt het volgende in:

a. Reclamant stelt dat een ontsluiting via het voormalige Buurstedestraatje problemen geeft met betrekking tot de verkeersveiligheid van de fietsers die over het fietspad aan het Heilaarpark fietsen. Dit fietspad moet namelijk tweemaal gekruist worden om de wijk te kunnen verlaten. Ook zullen automobilisten een sluiproute gaan gebruiken. Men kan dadelijk via Heilaarpark naar de kruising Westerparklaan/van de Reijtsstraat de wijk verlaten. Reclamant stelt voor dat het beter is de verkeersafwikkeling te laten plaatsvinden via de Heilaarstraat. De voormalige Buurstedestraat kan dan een zandpad worden en met bomen aangeplant worden.

Commentaar 19a.

Wij verwijzen naar het gestelde onder o.a. commentaar 3.a.

b. Reclamant stelt voor om in de straat IABC een drempel aan te leggen nabij de kruising Heilaarstraat gelijk aan de drempel in Baanzicht, zodat het verkeer inclusief fietsers gemakkelijker en veiliger kunnen oversteken.

Commentaar 19b.

De locatie waar reclamant de drempel zou willen, valt buiten het plangebied. Destijds is ervoor gekozen om op die locatie geen drempel aan te brengen omdat het verkeersveiligheidsprobleem (snelheid) vooral aan de oostkant van het kruispunt lag. Tevens zit er veel veilingverkeer op dit deel, dat veel hinder zal gaan ondervinden van dit soort drempels.

c. Reclamant stelt dat het aantal woningen in gebied A voor de landgoederen zone bijzonder hoog is. Om meer ruimte te verkrijgen stelt reclamant voor om de aardewal in het gebied 8 meter in noordelijke en westelijk richting te verplaatsen en alleen aan de te bebouwen –en de bovenzijde te beplanten.

Commentaar 19c.

In verband met de waterbeheersing, het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid is het niet gewenst om de aarden wal meer richting Baanzicht en/of de Heilaarstraat te leggen.



Zienswijze 20 van **ARAG Rechtsbijstand** namens **Mevrouw M.H.A.F. Franken** en mevrouw **A.A.H.M. Franken**, houdt het volgende in:

- a. Reclamant stelt dat het onderhavig bouwplan niet past binnen de karakteristiek van een landgoed. De uitvoering van dit project zal effect hebben op de uitstraling van Heilaar en staat haaks op de visies van het gebied. Het gebied wordt omschreven als een belangrijke groene parel die als evenwicht moet dienen tegen de vergaande verstedelijking. Dit is later uitgewerkt in het geldende bestemmingsplan met een onderscheid tussen 'Landschappelijk gesloten zone' en 'Landschappelijk open zone'. Met het onderhavige plan wordt deels binnen 'Landschappelijk open zone' gebouwd. Dit bevreemd reclamant omdat een eerder verzoek, voor de bouw van één woning, is afgewezen onder de verwijzing dat het zeer zwaarwegende belang om de open landschappelijke zone te beschermen en niet te bebouwen.

Commentaar 20a.

Voor onze reactie verwijzen wij naar het commentaar onder 17.d.

- b. Reclamant vindt het onduidelijk op welke punten er vrijstelling van het bestemmingsplan wordt verleend. Het lijkt er volgens reclamant op dat niet alle strijdigheden worden weggenomen. Volgens tekening zakt cluster A 32,5 meter naar het zuidoosten waardoor de bebouwing deels binnen 'Landschappelijk open zone' wordt gebouwd. Noch tijdens de informatievoorziening noch in de ruimtelijke onderbouwing is deze verschuiving van het bouwblok aangegeven. Het onderhavige bouwplan omvat volgens reclamant een enorme schaalvergroting van de bebouwing in het gebied ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het besluit van het college waarin wordt aangegeven de artikel 19, lid 2 procedure te doorlopen staat dat er slechts twee onderdelen van het bestemmingsplan aanpassing behoeven, namelijk: bij deelplan A een kleine verschuiving/aanpassing van het bouwvlak; en bij plandeel B een vermeerdering van het maximaal aantal te bouwen woningen van 5 naar 20. Uit het voorgaande moet worden geconcludeerd dat niet kan worden gesteld dat het plan in hoofdzaak binnen het geldende bestemmingsplan past. Het onderhavige besluit is ontoereikend voor het toestaan van het onderhavige plan.

Commentaar 20b.

Voor plandeel A wordt de vrijstelling gevraagd omdat de nieuwe woningen niet passen binnen het bouwvlak zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen en voor plandeel B wordt de vrijstelling gevraagd voor het vermeerderen van het aantal woningen. De functie woondoeleinden was al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en daarin komt geen verandering. Wij constateren derhalve dat de vrijstelling inderdaad alleen betrekking heeft op de twee genoemde afwijkingen.

- c. Reclamant vraagt zich af of wel voldoende onderzoek is verricht. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van de archeologie. Het lijkt erop dat dit onderzoek nog niet volledig is.

Commentaar 20c.

Alle noodzakelijke onderzoeken, nodig voor de beoordeling en besluitvorming van het verzoek om vrijstelling zijn gedaan. Zo is er akoestisch onderzoek verricht en is er ook archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Bij de stukken zoals die ter inzage hebben gelegen zat o.a. het selectiebesluit archeologie van 9 juni 2006.

- d. Gelet op de huidige woningmarkt vraagt reclamant zich af of er wel voldoende behoefte is voor woningbouw. Daarnaast dient in het kader van de ruimtelijke onderbouwing inzicht gegeven te worden in de financiële uitvoerbaarheid. Dit is volgens reclamant met name van belang nu de gemeente zelf ook financieel met het plan is verbonden. Ook niet onbelangrijk is de solvabiliteit van de projectontwikkelaar. Deze is inmiddels failliet en opgesplitst. Van de ontwikkelaarstak, welke doorgegaan is, zijn vanaf 2008 geen cijfers gepubliceerd. Volgens reclamant houdt de gemeente de financiële stukken geheim. Reclamant beroept zich op de Wet openbaarheid van bestuur en wenst de stukken in te zien, bijvoorbeeld een eventuele exploitatieovereenkomst en een eventuele planschadeovereenkomst.

Commentaar 20d.

Zie voor een reactie o.a. het gestelde bij commentaar 1.a. en 1.b.

In aparte correspondentie zijn nadere stukken toegezonden aan reclamant teneinde inzicht te krijgen in de gehele ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing staat de economische uitvoerbaarheid aangegeven.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen wordt door een risicoanalyse planschade gevraagd van de ontwikkelaar; deze stukken zijn in principe van belang tussen ontwikkelaar/aanvrager en de gemeente. Wordt een verzoek om planschade ingediend en wordt er een advies uitgebracht dat ook daadwerkelijk een planschadevergoeding uitgekeerd moet worden, wordt dit door de gemeente afgewikkeld en verhaald op de ontwikkelaar.

De gemeente is eigenaar van de grond en het risico van een planschadevergoeding is verwerkt in de grondtransactie. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

e. Reclamant is van mening dat de motivering op diverse gronden onvoldoende is om de besluiten te kunnen dragen.

Commentaar 20e.

Door reclamant wordt niet nader aangegeven welke motiveringen onvoldoende zijn, zodat dit niet beoordeeld kan worden. In zijn algemeenheid geven wij aan dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is, welke ter inzage is gelegd, waarin uitgebreid wordt ingegaan op het project, de ligging in de omgeving, het gemeentelijk en provinciaal beleid en voorts op allerlei aspecten die voor de beoordeling van belang zijn, zoals: flora- en fauna, archeologie, milieu, water etc.

Wij zijn het dan ook niet eens met reclamants stelling dat de motivering onvoldoende is.

f. Reclamant stelt dat het belang van het behoud van groen onvoldoende in de besluitvorming is meegenomen.

Commentaar 20f.

Ook voor dit onderdeel verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing, waar uitgebreid ingegaan wordt op de parkachtige aankleding van het bouwproject en naar de motiveringen in dit besluit.

g. Reclamant voorziet zeer gevaarlijke situaties ontstaan op het gebied van de verkeersveiligheid in het onderhavige plan.

Commentaar 20g.

Voor onze reactie op dit onderdeel verwijzen wij naar het commentaar gegeven bij de overige reclamanten, zie o.a. 3.a.

h. Reclamant vraagt zich af of bij het onderhavige plan wel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Commentaar 20h.

Bij het realiseren van een nieuw bouwplan is uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein moet geschieden. Voor de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen wordt gewerkt met een parkeernorm die vastligt in de gemeentelijke parkeernota. In de te hanteren norm is ook altijd een bezoekerscomponent opgenomen.

In plandeel A worden bij de patiowoningen de parkeervoorzieningen bij de woningen gerealiseerd, voor de terraswoningen en het appartementencomplex wordt een (privé)stallinggarage gerealiseerd met circa 76 parkeerplaatsen.

In plandeel B wordt het priveparkeren opgelost op eigen terrein en het bezoekersparkeren in de bermen.

Het aantal in totaal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde norm en wij voorzien geen parkeerproblemen in de beide plandelen.

i. Reclamant vreest verlies van privacy door het onderhavige plan. Met name door de aanwezige balkons, dakterrassen en terraswoningen die uitkijken over de tuinen en woningen van omwonende. Ook de verschuiving van cluster A naar het zuiden geeft veel privacy verlies

Commentaar 20i.

Reclamants woning is gelegen tussen de plandelen A en B in.

De afstand van de woning ten opzichte van de nieuwe bebouwing in plandeel A bedraagt minimaal circa 170 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een zeer ruime afstand, waardoor ons inziens ook geen aantasting van de privacy kan ontstaan.

Het perceel van reclamant grenst aan de oostzijde aan plandeel B en wordt afgescheiden door een, in reclamants eigendom zijnde, bomenrij. De nieuwe woningen zullen natuurlijk een ander uitzicht geven dan de huidige situatie. Echter, in het vigerende bestemmingsplan was binnen het gehanteerde bouwvlak ook bebouwing mogelijk welke het uitzicht zou doen veranderen.

Voor aantasting privacy verwijzen wij voorts naar het gestelde onder o.a. commentaar 16.b.

- j. Door ophoging van de locatie verwacht reclamant wateroverlast. Dit is in de ruimtelijk onderbouwing niet meegenomen en niet onderzocht.*

Commentaar 20j.

In de ruimtelijke onderbouwing is onder hoofdstuk 6 Water, uitgebreid ingegaan op het watersysteem, waarbij zowel de huidige als de nieuwe situatie is beschreven. Het Waterschap heeft de plannen getoetst en akkoord bevonden.

- k. Het akoestisch rapport ziet alleen toe op het bouwplan zelf. Volgens reclamant moeten ook de bestaande woningen worden onderzocht naar de toename van geluid.*

Commentaar 20k.

De bestaande bebouwing is niet aan bod gekomen in het akoestisch onderzoek vanwege de zeer beperkte invloed op de geluidssituatie in de omgeving. Alhoewel de woningen aanvankelijk geen deel uitmaakte van het akoestisch onderzoek, is de zienswijze gehonoreerd en een aanvullende rekensessie in de akoestische rapportage opgenomen voor de relevante wegen Heilaarstraat en Heilaarpark (30 km/h). Hieruit blijken geen belemmeringen aanwezig voor de bestaande bebouwing. Een en ander is verwoord in Hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek.

- l. Het geldende bestemmingsplan voorziet in de bestemming voor het landgoed die het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden voor ogen heeft. Volgens reclamant wordt door het onderhavige plan het voortbestaan en behoud van een zeer zeldzaam en origineel restant van het landgoed onder druk gezet. Reclamant maakt zich zorgen over de toekomst van de Torendreef (een onverharde laan welke de oostgrens van het perceel van mevrouw Franken begrenst en grens aan plandeel B) in relatie tot de bouwplannen. Onderdeel van de plannen is het ophogen van het maaiveld, het wijzigen van de waterhuishouding en het realiseren van bebouwing dicht bij deze Torendreef dan in het vigerende plan toegestaan werd.*

Commentaar 20l.

Voor ons commentaar verwijzen wij o.a. naar het gestelde onder 1.a, 1.c en 20.j.

Alle bestaande landgoedelementen zoals bosjes, dreven etc, worden ongewijzigd in het plan opgenomen; een en ander juist ter bescherming en handhaving van de bestaande landgoedkwaliteit. Het ophogen van het maaiveld vindt overigens plaats buiten het wortelgestel van de bomen, waardoor ons inziens het voortbestaan is gegarandeerd.

- m. Reclamant verwacht problemen met de nieuwe bewoners door bladverlies en bezonning van de bomen aan de Torendreef.*

Commentaar 20m.

Plandeel B heeft in het vigerende bestemmingsplan ook reeds een bouwmogelijkheid in zich. Het aantal woningen wordt nu weliswaar groter, maar het bouwvlak waarbinnen dat moet gebeuren blijft gelijk in omvang.

In een gebied waarin het groen centraal staat en waar door de parkachtige aankleding de landgoedgedachte gestalte krijgt, zal het ongetwijfeld voorkomen dat er bladverlies optreedt en dat de bomen schaduw werpen. Het is ons inziens niet de verwachting dat dit problemen met nieuwe bewoners zal gaan opleveren, nu zij de bestaande situatie in ogenschouw (kunnen) nemen op het moment van koop van een perceel.

n. Reclamanten zijn van mening dat hun belangen onvoldoende zijn meegenomen in de belangenafweging. Deze stelling wordt bevestigd door het feit dat de woningen van reclamanten op geen enkele (overzichts)tekening is terug te vinden.

Commentaar 20n.

De nieuwe woningen zijn inderdaad niet op de inrichtingstekening weergegeven. Dit neemt echter niet weg dat bekend is dat de woningen daar staan, ook waar de Torendreef loopt. Aan de beoordeling van het totale verzoek doet dit echter niets af.

o. Reclamant maakt bezwaar tegen de vaststelling van de ontheffing geluidwaarde

Commentaar 20 o.

Vanuit de gemeente Breda is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er onderzoek is verricht naar de mogelijkheid maatregelen te treffen om de geluidbelasting te laten afnemen. In akoestisch onderzoek is duidelijk vermeld dat in eerste instantie de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden mag een ontheffing worden verleend, mits deze de wettelijk toegestane waarde niet overschrijdt. Bovendien dient er bij het verlenen van de ontheffing aan verschillende criteria te worden voldaan. De hoofdcriteria volgen uit artikel 110 lid 5 Wgh, de subcriteria zijn geformuleerd in het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda. In het akoestisch onderzoek is gekeken of er bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen aan de kant van de ontvanger kunnen worden getroffen.

- Voor de woningen aan cluster A is de weg Baanzicht maatgevend. Deze weg is reeds voorzien van stijl asfalt. Overdrachtsmaatregelen stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Het toepassen van een 'dove gevel' is niet wenselijk, gelet op de benadeling van de leefbaarheid en het feit dat de woningen voorzien in een geluidluw verblijfsgebied.
- Voor de woningen aan cluster B is de weg Westerparklaan maatgevend. Bronmaatregelen zijn niet mogelijk, gelet op financiële afwegingen. Er is een overdrachtsmaatregel aanwezig in de vorm van een aarden wal, het verhogen hiervan stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard. Gelet op de stedenbouwkundige opzet van de woningen in cluster B kunnen maatregelen aan de gevel de woningen getroffen worden welke de geluidbelasting laat afnemen.

Ruimtelijke onderbouwing

Een vrijstellingsbesluit behoort volgens artikel 19 van de WRO te worden gemotiveerd aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing beoogt een duidelijk inzicht te geven in de gevraagde ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en is in deze vrijstellingsprocedure ook ter inzage gelegd. Voor de motivering van ons vrijstellingsbesluit verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing.

Rechtsbescherming

Tegen dit vrijstellingsbesluit staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open voor iedere belanghebbende die een zienswijze tegen het voornemen tot vrijstelling heeft ingediend of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat niet te hebben gedaan. Een gemotiveerd bezwaarschrift, in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders, kan echter pas worden ingediend binnen 6 weken nadat de voor dit project benodigde bouwvergunning is verleend en aan de aanvrager is verzonden.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden om het vrijstellingsbesluit te kunnen nemen. De bovenstaande overwegingen en de motivering zoals is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing zijn voor ons aanleiding om te besluiten de vrijstelling te verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Breda;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.';

Besluiten:

1. Op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.' voor de bouw van woningen op Landgoed Heilaar te Breda.

Breda,

2.7 JULI 2010

Burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,
de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling,


Ir. A.H.J. van de Hurk

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek ten behoeve van
Bouwplan Landgoed Heijlaar
Gemeente Breda

Opgesteld door:

Gemeente Breda
RO / Wonen en Milieu
Postbus 3920
4800 DX Breda

Datum: 28-06-2010
Rapportnummer 20092804-2



Gemeente Breda

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Wet- en regelgeving wegverkeerslawaai	4
2.1.	Zones langs wegen	4
2.2.	Ontheffingsvoorwaarden.....	4
2.3.	Normstelling	5
2.4.	Aftrek conform artikel 110g Wet Geluidhinder.....	5
3.	Situatie.....	6
3.1.	Plangebied.....	6
3.2.	Omgevingskenmerken	6
4.	Berekeningen.....	7
5.	Rekenresultaten	8
5.1.	Rekenresultaten.....	8
5.2.	Bespreking resultaten.....	8
5.3.	Zienschijde ontwerpbeschikking Hogere Grenswaarde Geluid	8
6.	Conclusie en advies	10
6.1.	Toetsingswaarde alsmede maatregelen	10
6.2.	Hogere waarde procedure	11

Figuur 1	:	Situatieschets
Figuur 2	:	Situering waarneempunten
Figuur 3	:	Rekenresultaten L_{den} Baanzicht
Figuur 4	:	Rekenresultaten L_{den} Westerparklaan
Figuur 5	:	Rekenresultaten L_{den} Heilaarstraat
Figuur 6	:	Rekenresultaten cumulatief, excl correctie art 110g Wgh

Bijlage I	:	Verkeerscijfers
Bijlage II	:	Relevante modelgegevens
Bijlage III	:	Rekenresultaten

1. Inleiding

In het kader van een tweetal nieuwbouwplannen aan het landgoed Heilaar is door de gemeente Breda een akoestisch onderzoek verricht. De reden van het onderzoek is het feit dat het nieuwbouwplan zich bevindt binnen de geluidzone van conform de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Het betreft hier de volgende wegen:

- Heilaarstraat;
- Baanzicht;
- Westerparklaan.

In het kader hiervan is een akoestisch onderzoek vereist. De volgende werkzaamheden zijn verricht:

- Inventarisatie van de gezoneerde wegen door de afdeling Mobiliteit, Groen en Water;
- het verzamelen van ruimtelijke kenmerken van het plangebied;
- het berekenen van de gevelbelasting in het plan met behulp van de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 vanwege wegverkeerslawaai van de gezoneerde wegen;
- het toetsen van de berekende waarden aan de vigerende normstelling;
- conclusies omtrent de berekende geluidbelastingen.

Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de artikel 19-procedure die wordt doorlopen.

2. Wet- en regelgeving wegverkeerslawaai

2.1. Zones langs wegen

Sinds het in werking treden van hoofdstuk VI (zones langs wegen) van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben, volgens artikel 74 eerste lid, alle wegen een geluidszone, met uitzondering van:

- 1^e wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- 2^e wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u;
- 3^e wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB L_{den} of minder bedraagt.

Een geluidszone is een aandachtsgebied, gelegen aan weerszijde van de weg, waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de geluidzone dient middels een akoestisch onderzoek de geluidbelasting op de gevel te worden bepaald en getoetst te worden aan de regelgeving.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied (zie Tabel 1). Volgens artikel 1 van de Wgh moet als *stedelijk* gebied worden aangemerkt het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de geluidszones van auto(snel)wegen. Als *buitenstedelijk* gebied wordt gezien het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg die binnen de bebouwde kom ligt. De breedte van de geluidszone wordt gerekend vanaf de binnenzijde van de kantstreep van de buitenste rijstrook.

Tabel 1: Breedte van de geluidszone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken.

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (m)	
	<i>buitenstedelijk gebied</i>	<i>stedelijk gebied</i>
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

De Heilaarstraat, Baanzicht alsmede Westerparklaan zijn binnenstedelijke wegen bestaande uit 2 rijstroken. Dit betekent dat deze een zone hebben van 200 meter.

2.2. Ontheffingsvoorwaarden

In het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda zijn de criteria vermeld voor het eventueel in aanmerking komen voor hogere geluidsbelastingen op de gevels van woningen. Deze criteria zijn:

Hoofdcriteria:

In elk geval moet worden voldaan aan een van de onderstaande hoofdcriteria te weten:

1. het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde zal onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel;
2. de maatregelen (om de geluidsbelasting terug te dringen) ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Subcriteria:

Vervolgens dient te worden voldaan aan een van de volgende subcriteria, voor *woningen binnen de bebouwde kom*:

1. de woningen moeten door de gekozen situering en bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen (in aantal minstens de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend), of;
2. de woningen moeten ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
3. de woningen moeten door de gekozen situering een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing, of;
4. de woningen moeten ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;

Algemene aanvullende voorwaarde voor het verkrijgen van een ontheffing boven de 53 dB L_{den} is: Er dient minstens één geheel geluidluwe gevel te worden gecreëerd.

2.3. Normstelling

Bij de beoordeling van een (toekomstige) akoestische situatie worden normen gehanteerd zoals vermeld in de Wgh. In eerste instantie wordt er vanuit gegaan dat de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden verleend. De geluidbelasting wordt uitgedrukt alsmede getoetst in L_{den} .

Tabel 2: Grenswaarden wegverkeerslawaai in nieuwe situaties.

situatie		voorkeurs grenswaarde	max. gevelbelasting met ontheffing		hoogst toelaatbaar binnenniveau
		dB L_{den}	dB L_{den}		dB L_{den}
<i>woning (te bouwen)</i>	<i>weg</i>		<i>stedelijk</i>	<i>buitenstedelijk</i>	
nieuw	bestaand	48	63	53	33
nieuw; agrarisch	bestaand	48	-	58	33
vervangend & nieuw	bestaand	48	68	-	33
bestaand	nieuwe aanleg	48	63	58	33
gelijktijdig met weg	nieuwe aanleg	48	58	53	33

Uit bovenstaande tabel volgt dat voor gevoelige bestemmingen in het plangebied een voorkeursgrenswaarde geldt van 48 dB L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} .

2.4. Aftrek conform artikel 110g Wet Geluidhinder

Al de in de Wgh genoemde grenswaarden voor de gevelbelasting betreffen waarden na de toegestane aftrek volgens artikel 110g van de Wgh. Deze correctieterm is ingevoerd om te anticiperen op het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. Conform artikel 110g Wgh bedraagt deze aftrek 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/u of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Op de gezoneerde wegen is de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur. Er kan dus een aftrek van 5 dB worden toegepast.

3. Situatie

3.1. *Plangebied*

Ter plaatse van het plangebied landgoed Heijlaar is men voornemens ontheffing te verkrijgen van de vigerende planvoorschriften voor een tweetal clusters (A en B).

Cluster A is gesitueerd aan de noordwestzijde van het plangebied. In totaal worden hier 80 woningen gerealiseerd, bestaande uit 28 patiowoningen, 20 terraswoningen en 32 appartementen bestaande uit ten hoogste drie woonlagen. Aan de noord(west)zijde is het gebied begrensd middels een aarden wal van 5 meter boven plaatselijk maaiveld.

Cluster B is gesitueerd aan de zuidoostzijde van het plangebied. In totaal worden hier 20 woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde is het gebied begrensd middels een aarden wal van 2,5 meter boven plaatselijk maaiveld.

Bovengenoemde locaties bevinden zich binnen de geluidzone van Baanzicht, Westerparklaan en Heilaar. Verder is van invloed de niet-gezoneerde weg Heilaarpark. Het plangebied bevindt zich binnen de zone van railverkeerslawaai, maar vanwege de grote afstand, de afschermingen gelegen in het overdrachtsgebied en de schermen direct naast het spoor gelegen wordt redelijkerwijs aangenomen dat de geluidbelasting van deze bron niet relevant is. Hiervoor wordt in het akoestisch onderzoek de situatie niet beschouwd. Het plangebied bevindt zich verder niet binnen de zone van industrie- en/of vliegtuiglawaai.

In figuur 1 is de situatieschets opgenomen.

3.2. *Omgevingskenmerken*

Het gebied rond het Heilaarpark is aan de westzijde te kwantificeren als bedrijfsgeoriënteerd, met voornamelijk bedrijven met een logistieke functie. De wegenstructuur is hierop dan ook aangepast. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich voornamelijk woningbouw.

In het overdrachtsgebied zijn geen hoogteverschillen aanwezig, uitgezonderd de aarden wallen. De bodem in het overdrachtsgebied bestaat deels uit verhard en deels uit onverhard terrein. In de modellering is hiermee rekening gehouden.

4. Berekeningen

Verkeersgegevens

De door de afdeling Mobiliteit, Groen en Water verstrekte verkeerscijfers zijn opgenomen in Bijlage I; een samenvatting is weergegeven in Tabel 4. Ook voor de verdeling van de motorvoertuigen over de verschillende categorieën is uitgegaan van de verstrekte gegevens van de afdeling Mobiliteit, Groen en Water.

Tabel 4 Verkeers-/wegkenmerken

Wegvak	Weekdaggemiddelde intensiteit	snelheid (km/uur)	deklaag
	2020		
Baanzicht	9394	50	Microflex
Westerparklaan	12693	50	Fijn asfalt (referentiewegdek)
Heilaarstraat	500	50	Fijn asfalt (referentiewegdek)
Heilaarpark	500	30	Fijn asfalt (referentiewegdek)

Overige invoergegevens

Andere belangrijke invoergegevens zijn de toegestane maximum snelheden en de wegverhardingen van de betrokken wegen. Deze zijn eveneens in Tabel 4 vermeld. Voor de definiëring van de wegverharding is uitgegaan van de beschreven verhardingen in de CROW-publicatie 200, welke ook in Geonose zijn te selecteren.

Om het model in Geonose op te kunnen opbouwen is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond in dxf-formaat op basis van een kadastrale kaart van het plangebied. Voor de overige bebouwing is uitgegaan van een te verwachten type bebouwing (hoogte, breedte, schakeling).

Gehanteerd rekenmodel

De berekeningen van de gevelbelastingen als gevolg van het wegverkeer zijn uitgevoerd met de standaard rekenmethode II (SRM II), conform het RMV-2006. Hiervoor is het programma Geonose V5.43 van DGMR Raadgevende Ingenieurs BV gebruikt.

Modelgegevens

Bij de modellering zijn de intensiteiten van de rijlijnen, het wegtype en de snelheid ter plaatse ingevoerd. In bijlage II zijn alle gegevens (objecten, wegen, waarneempunten) in numerieke vorm opgenomen.

Situaties

De volgende situaties zijn doorgerekend:

1. geluidbelasting vanwege Baanzicht;
2. geluidbelasting vanwege Westerparklaan;
3. geluidbelasting vanwege Heilaarstraat;
4. Cumulatieve geluidbelasting relevante wegen.

Bodemfactor / overdracht

De bodem in het overdrachtsgebied is als akoestisch zacht beschouwd, behoudens de ingevoerde bodemgebieden.

Rekenpunten

De rekenpunten zijn gesitueerd ter plaatse van de gevels van de bouwblokken. De rekenpunten zijn gekoppeld aan de achterliggende gevel, zodat het invallend geluid is bepaald.

5. Rekenresultaten

5.1. Rekenresultaten

In onderstaande tabellen staan de rekenresultaten weergegeven van de berekeningen. Zie figuur 3 t/m 5 en bijlage III voor de rekenresultaten.

Tabel 5.1 Relevante geluidbelasting vanwege Baanzicht (inclusief correctie art. 110g Wgh).

Bouwplan	Ontvanger	Hoogte	L _{den} [dB]
Cluster A	A App BZ	7,5 meter	50
Cluster A	A 01 BZ	7,5 meter	48
Cluster A	A 02 BZ	7,5 meter	46
Cluster A	A 03 BZ	7,5 meter	48
Cluster A	A 04 BZ	7,5 meter	48

Tabel 5.2 Relevante geluidbelasting vanwege Heilaarstraat (inclusief correctie art. 110g Wgh).

Bouwplan	Ontvanger	Hoogte	L _{den} [dB]
Cluster A	A 01 HLS	9,0 meter	33
Cluster A	A 05 HLS	9,0 meter	29
Cluster A	A ter HLS	9,0 meter	30

Tabel 5.3 Relevante geluidbelasting vanwege Westerparklaan (inclusief correctie art. 110g Wgh).

Bouwplan	Ontvanger	Hoogte	L _{den} [dB]
Cluster A	A app BZ2	7,5 meter	38
Cluster B	B 01 WPL	7,5 meter	54
Cluster B	B 02 WPL	7,5 meter	52
Cluster B	B 03 WPL	7,5 meter	51
Cluster B	B 04 WPL	7,5 meter	52
Cluster B	B 05 WPL	7,5 meter	51
Cluster B	B 06 WPL	7,5 meter	51
Cluster B	B 07 WPL	7,5 meter	48
Cluster B	B 08 WPL	7,5 meter	45
Cluster B	B 10 WPL	7,5 meter	46

5.2. Bespreking resultaten

Uit bovenstaande rekenresultaten blijkt dat niet te allen tijde kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor 13 woningen is de geluidbelasting 49 dB L_{den} of hoger.

Cluster A is tamelijk geluidluw te noemen, mede door de aarden wal van 5 meter hoogte. Slechts op een enkele bestemming is sprake van een geluidbelasting die een hogere waarde vereist. Deze bevindt zich aan de kopse zijde van het oostelijk gelegen appartementengebouw.

Cluster B bevindt zich binnen de geluidzone van Westerparklaan en ondervindt hiervan een significante geluidbelasting. De geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing varieert op de maatgevende gevel van 51 dB tot 54 dB L_{den} op een waarneemhoogte van 7,5 meter. Op lagere etages is vanwege de aarden wal een lagere geluidbelasting aanwezig, tot 45 dB L_{den}.

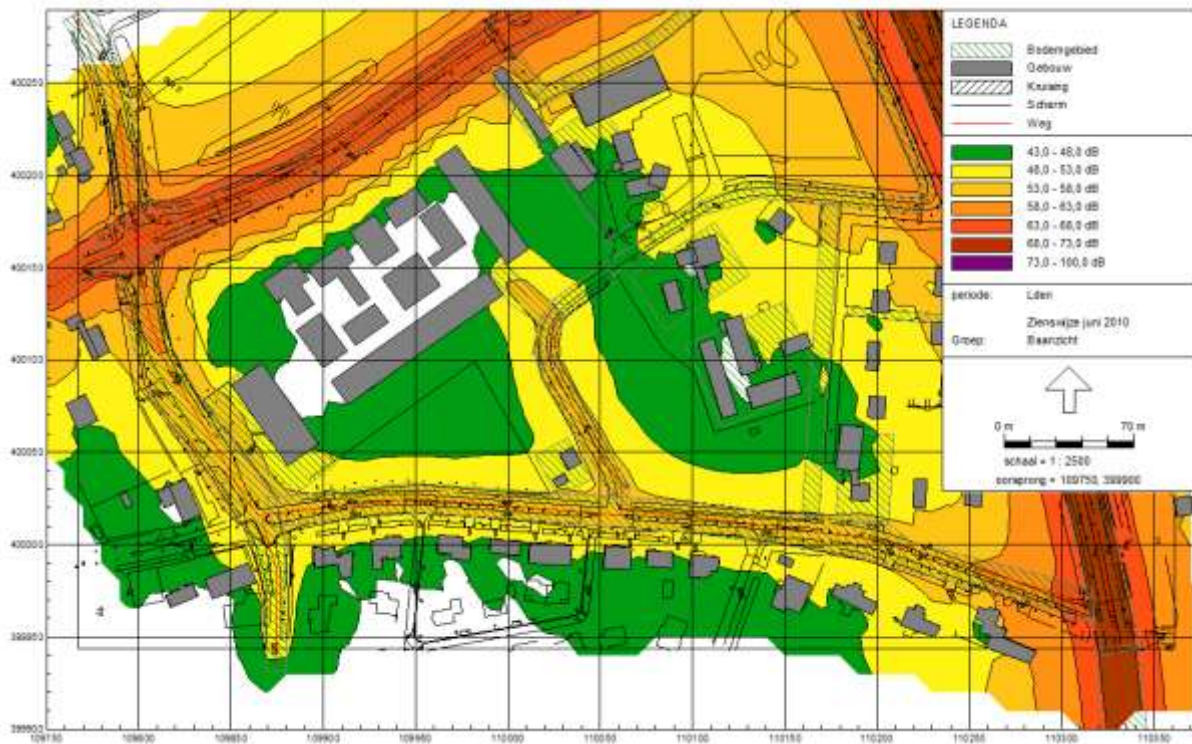
5.3. Zienswijze ontwerpbeschikking Hogere Grenswaarde Geluid

In het kader van de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde geluid zijn enkele zienswijzen ingediend omtrent de zorg voor bestaande bebouwing nabij het plangebied. Het is gebleken dat men ervoor vreest dat het plan ervoor zorgt dat de geluidbelasting in de directe omgeving te hoog wordt door het plan. Deze zorgt hangt samen met de aanwezigheid van een 'goede ruimtelijke ordening'. In het basisonderzoek is hier geen rekening mee gehouden, vanwege de beperkte intensiteiten op de betrokken wegen.

De wet geluidhinder biedt geen aanknopingspunten of toetsingscriteria voor bestaande woningen, maar de Wet op de ruimtelijke ordening stelt dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader moet onderzocht worden hoe de geluidssituatie acceptabel is en niet onevenredig hoog te noemen is. Eventueel kan dit gepaard gaan met het nemen van maatregelen om de situatie stedenbouwkundig in te passen.

Hieronder is de situatie doorgerekend op effect, waarbij geluidcontouren zijn bepaald voor de cumulatieve geluidbelasting vanwege de betrokken wegen. Uit de geluidcontouren blijkt dat ter plaatse van bestaande woningen de geluidbelasting te allen tijde 53 dB of lager bedraagt (cumulatief, excl. correcties). Dit betekent in het algemeen een acceptabel leefklimaat. Aanvullende maatregelen zijn hiervoor niet benodigd. Voor de woningen nabij de drukke wegenstructuren (Baanzicht en Westerparklaan) is een hogere geluidbelasting aanwezig door de invloed van die drukke wegen. In het kader van plan Heilaar is deze invloed echter niet relevant. De bijdrage door de planvorming op de geluiduitstraling van de drukke wegen is verwaarloosbaar.

Op basis van bovenstaande overwegingen irt onderstaande contour is de situatie ruimtelijk inpasbaar voor de bestaande woningen. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig vanwege de beperkte invloed van het plan.



6. Conclusie en advies

6.1. Toetsingswaarde alsmede maatregelen

Cluster A

De toetsingswaarde L_{den} als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 50 dB ter plaatse van de kopse gevel van het oostelijk gelegen appartementengebouw (waarneemhoogte 7,5 meter). Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet voldaan. De maatgevende weg betreft Baanzicht.

Om de geluidbelasting terug te dringen zijn bronmaatregelen geen optie; Baanzicht is al uitgevoerd met een geluidarm type asfalt. Verdere aanpassing van het wegdek behoort niet tot de mogelijkheden. Een maatregel in de overdrachtssfeer (plaatsen nieuw scherm, verhogen bestaande wal) is vanwege de volgende argumenten niet haalbaar:

- stedenbouwkundig argument; een verhoging van de aarden wal betekent tevens een verbreding van de voet. Dit past niet in het stedenbouwkundig plan. Verder wordt door verhoging van de aarden wal de beleving van het plangebied als niet prettig ervaren;
- financieel argument; de kosten van de overdrachtsmaatregel ten behoeve van het reduceren van de geluidbelasting op een enkel appartement wegen niet op tegen de te behalen winst.

Een laatste optie betreft het toepassen van een 'dove gevel' ter plaatse van de betrokken kopse gevel. Hierbij is het openen van aanwezige ramen niet mogelijk. Gezien het feit dat dit de leefbaarheid ernstig benadeelt wordt dit als niet wenselijk ervaren. Tevens is de cumulatieve geluidbelasting niet van dien aard dat het openen van een raam op de betrokken gevel leidt tot ernstige hinder en zijn er voor de bewoners afdoende mogelijkheden tot het verblijven in een geluidluw verblijfsgebied.

Voor cluster A is op basis van bovenstaande argumenten een hogere waarde noodzakelijk. In paragraaf 6.2 wordt hiervoor de situatie nader uitgewerkt. Aansluiting wordt gezocht met het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

Cluster B

De toetsingswaarde L_{den} als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 54 dB ter plaatse van de meest noordoostelijk gelegen 2-onder-1-kap –woning (waarneemhoogte 7,5 meter). Voor de overige eerstelijnswohnungen gezien vanuit de Westerparklaan varieert de geluidbelasting van 51-52 dB. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet voldaan. De maatgevende weg betreft de Westerparklaan.

Om de geluidbelasting terug te dringen zijn bronmaatregelen eventueel een optie; de Westerparklaan is momenteel voorzien van een standaard wegdek (DAB) wat kan worden aangepast tot een stiller type. De te verwachten geluidreductie bedraagt ca 3 dB. Op basis hiervan zou voor 3 extra bouwwerken kunnen worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het aanpassen van de wegdekverharding heeft echter financiële gevolgen op basis waarvan redelijkerwijs gezegd kan worden dat de te boeken winst niet opweegt tegen de te maken kosten. Het toepassen van een stil wegdektype is momenteel dan ook geen optie.

Verder zijn er mogelijkheden om de aarden wal te verhogen. Dit gaat gepaard met een verbreding van de voet van de aarden wal. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een maatvoering met o.a. de Elizabethloop waarin een zeer krap bemeten aarden wal mogelijk is gemaakt. Het aanpassen van de opzet van de openbare ruimte heeft naast het verbreden van de aarden wal het verleggen van de Elizabethloop tot gevolg. Dit soort aanpassingen zijn erg kostbaar en zijn redelijkerwijs geen maatregelen die uitvoerbaar zijn.

De laatste optie betreft het gesloten uitvoeren van eventuele voorzieningen (dakramen, dakkapellen) op een hoogte van 7,5 meter. Hiermee wordt deze gevel als 'doof' beschouwd en vervalt toetsing aan de Wet geluidhinder. Gezien de stedenbouwkundige opzet van het plan (een doos met hierop een klein blok met glooiend dak) liggen hier mogelijkheden. Op basis hiervan is het voorstel de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet in de bouwtekeningen te laten uitgaan van een dove gevel voor de eerstelijnsbebouwing, enkel op een hoogte van 7,5 meter boven maaiveld of hoger. Hiermee wordt de maximale noodzakelijke hogere waarde teruggebracht tot ten hoogste 52 dB voor de meest noordoostelijke woningen. De winst neemt op andere woningen toe tot ten hoogste 3 dB.

Voor cluster B is op basis van bovenstaande argumenten een hogere waarde noodzakelijk. In paragraaf 6.2 wordt hiervoor aansluiting gezocht met het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

6.2. Hogere waarde procedure

Aangezien bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen op onoverkomelijke bezwaren stuiten, wordt geadviseerd over te gaan tot de aanvraag van een hogere grenswaarde. Gezien het feit dat beide clusters onderdeel zijn van één ruimtelijke procedure, wordt in de hogere waarde procedure ook op deze wijze de situatie beschouwd.

In het kader van de hogere waarde procedure worden enkele aanvullende eisen gesteld door het bevoegd gezag. De gemeente Breda heeft een ontheffingenbeleid opgesteld waarin deze eisen zijn vastgelegd. In onderstaande passage wordt hier op ingegaan.

Hoofdcriteria

Ten behoeve van de locaties zijn bron- alsmede overdrachtsmaatregelen niet mogelijk (zie paragraaf 6.1). Stedenbouwkundige voorzieningen nabij cluster B zijn getroffen en hierbij is het maximale rendement behaald van 2-3 dB reductie middels toepassing van een dove gevel. Op basis hiervan is voldaan aan het hoofdcriterium 'stedenbouwkundige overweging' en tevens 'financiële overweging'.

Subcriteria

De situatie betreft het opvullen van een open plaats tussen bestaande woongebieden. De opvulling betreft hier aansluiting met bestaande woningbouw aan de zuid-, west- en oostzijde en bedrijventerrein aan de noordzijde. De aansluiting met de bedrijven wordt fysiek ingepast/gescheiden door de aanwezigheid van Baanzicht. Er is op basis hiervan voldaan aan het subcriterium 'opvullen open plaats'.

Bestaande woningen

Tenslotte is voor de bestaande woningen de situatie in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat de invloed van het nieuwbouwplan op de bestaande woningen te verwaarlozen valt. Maatregelen of een heroverweging van het bouwplan zijn in dit kader niet aan de orde.

Cumulatie

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient de cumulatieve geluidbelasting beschouwd te worden als randvoorwaarde voor een 'goede ruimtelijke ordening'. Er is ter plaatse van enkele geluidgevoelige bestemmingen sprake van cumulatie-effecten. De geluidbelasting blijft echter zo laag dat er geen zware voorzieningen nodig zijn om een acceptabel leefklimaat te garanderen. Op basis hiervan is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.

In onderstaande tabel staan de waarden hoger dan 53 dB opgesomd. Deze waarden betreffen tevens de uitgangspunten ten behoeve van berekeningen in het kader van het Bouwbesluit (geluidwering gevel).

Tabel 6.1 Cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaai

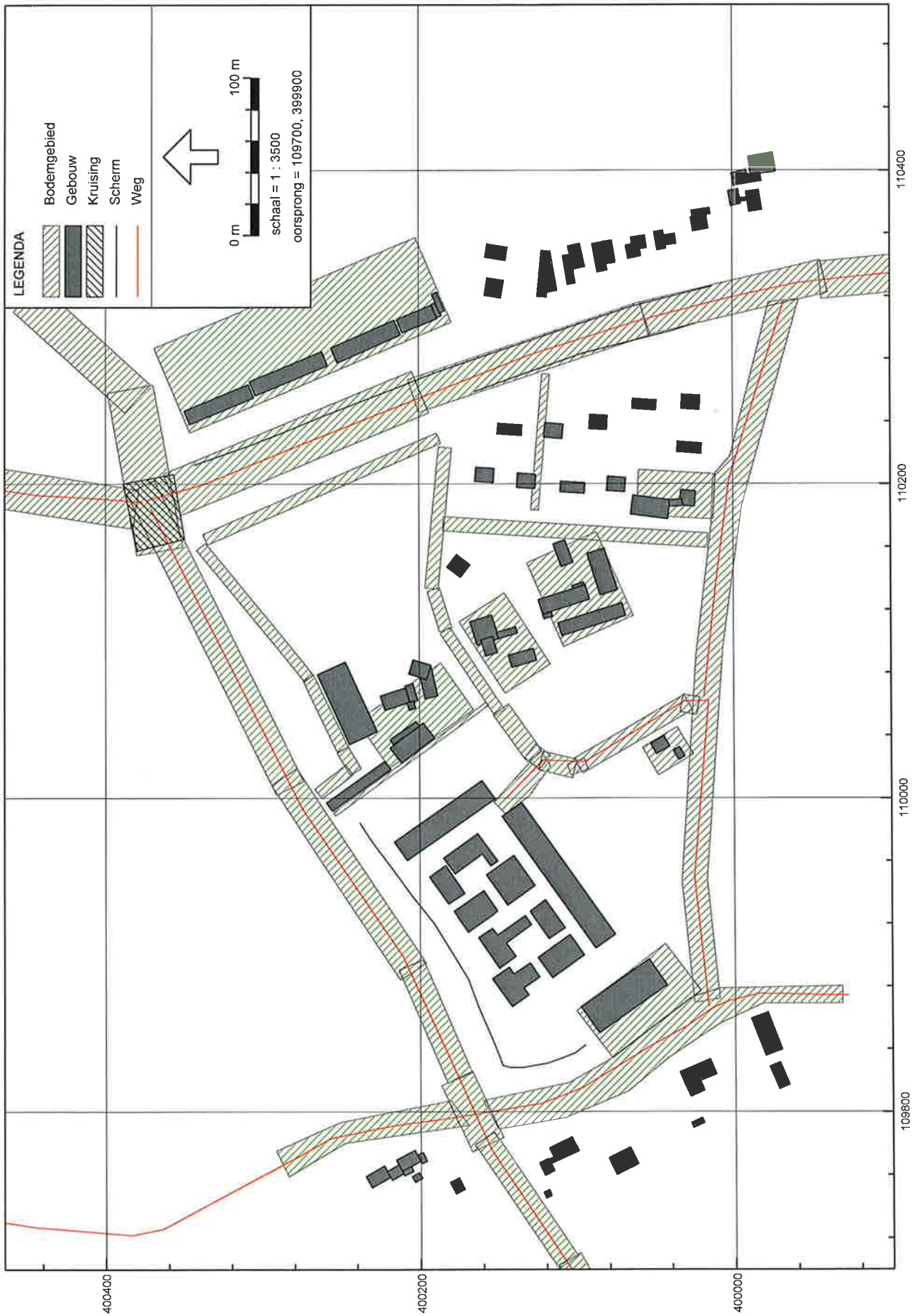
Bouwplan	Ontvanger	L _{den} [dB]
Cluster A	A app BZ2	55
Cluster B	B 01 WPL	59
Cluster B	B 02 WPL	57
Cluster B	B 03 WPL	56
Cluster B	B 04 WPL	57
Cluster B	B 05 WPL	56
Cluster B	B 06 WPL	56

Het bevoegd gezag wordt in overweging gegeven op basis van bovenstaande argumentatie een hogere waarde procedure op te starten. De hiervoor noodzakelijke hogere waarden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

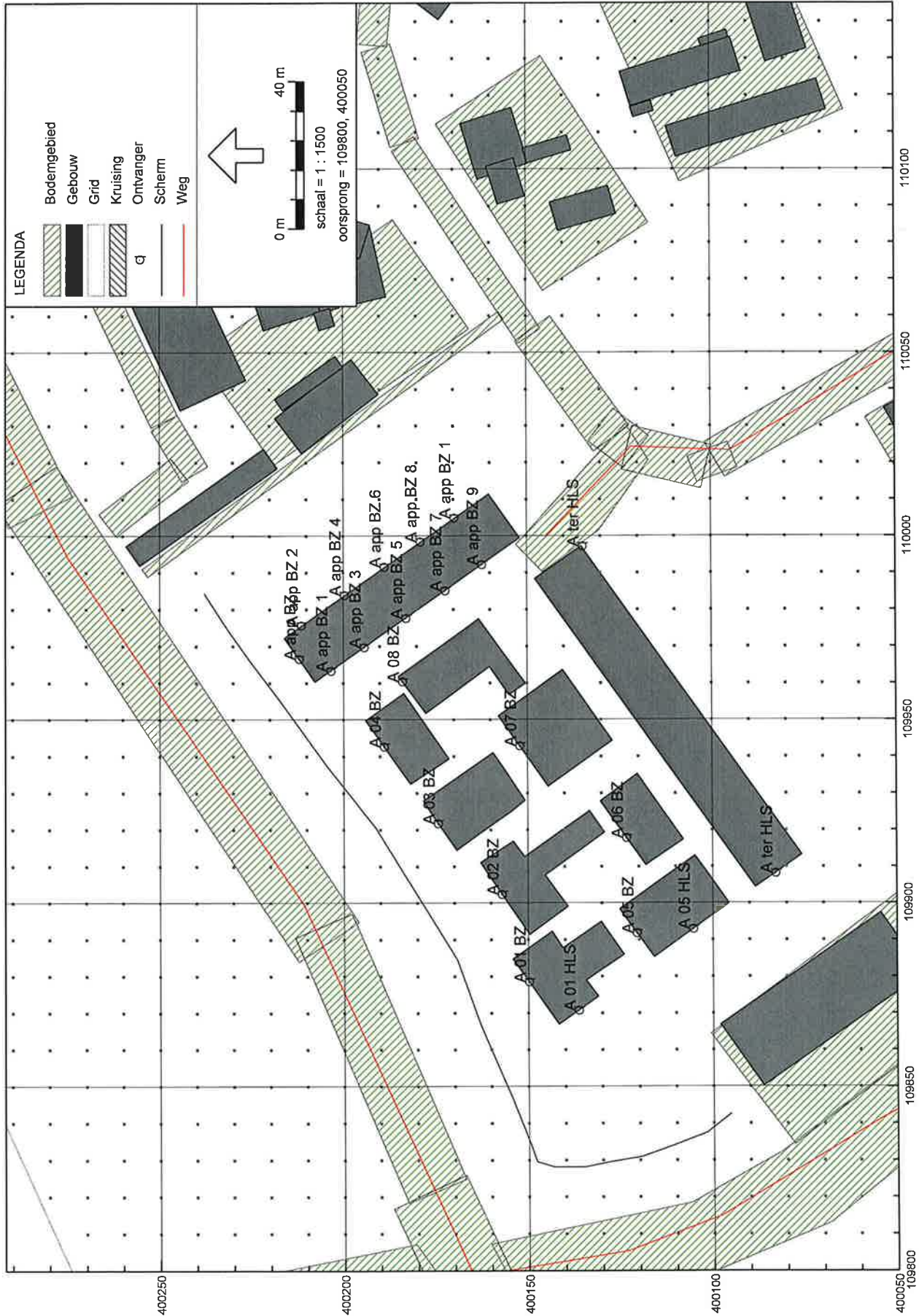
Tabel 6.2 Noodzakelijke hogere waarden wegverkeerslawaai

Bouwplan	Ontvanger	L _{den} [dB]
Cluster A	A app BZ2	50
Cluster B	B 01 WPL	52
Cluster B	B 02 WPL	50
Cluster B	B 04 WPL	49
Cluster B	B 05 WPL	49
Cluster B	B 06 WPL	50

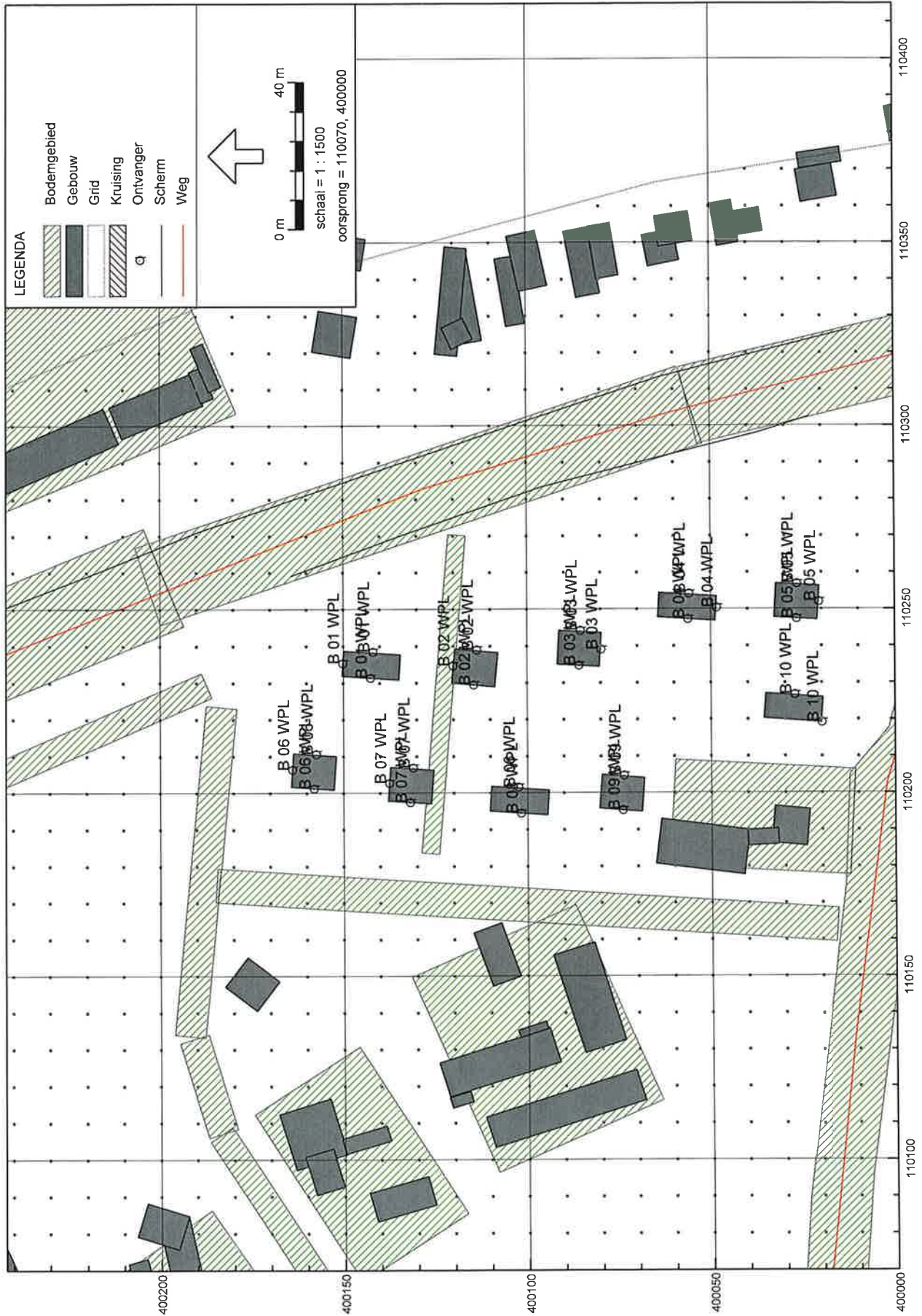
Figuur 1
Situatieschets



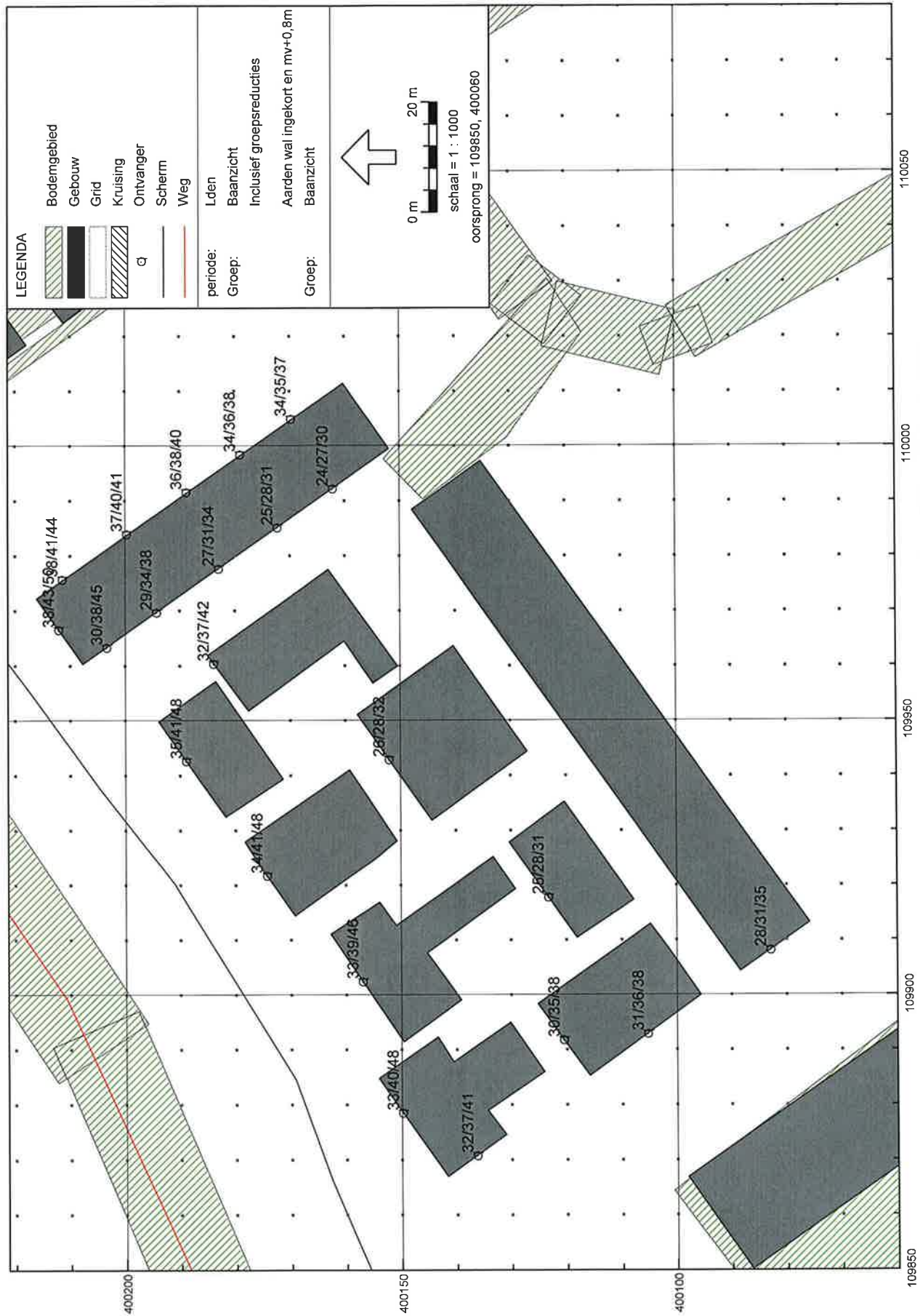
Figuur 2a
 Waarneempunten Cluster A



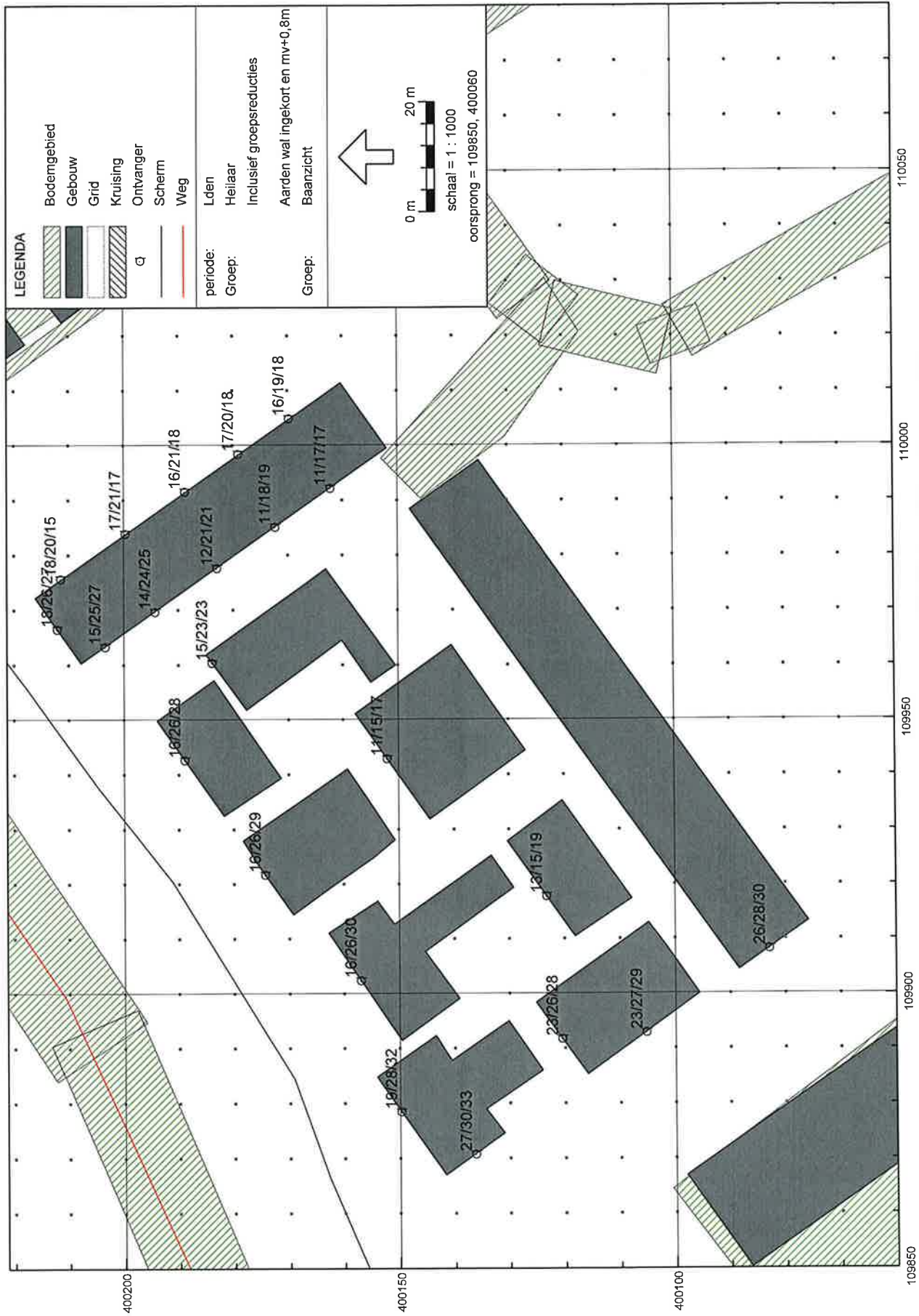
Figuur 2b
 Waarneempunten Cluster B



Figuur 3a
 Rekenresultaten Cluster A vanwege Baanzicht Lden

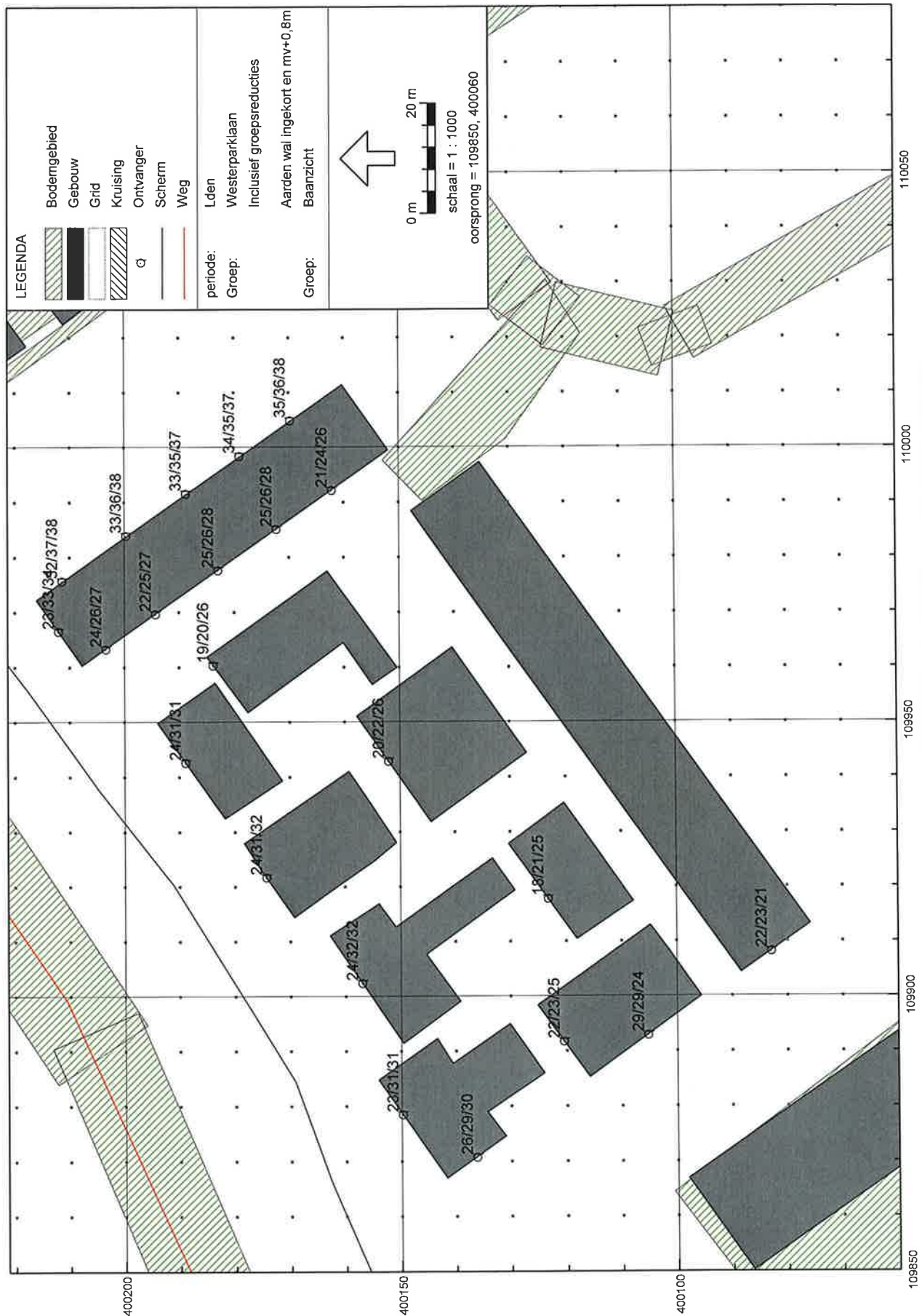


Figuur 4a
 Rekenresultaten Cluster A vanwege Heilaar Lden



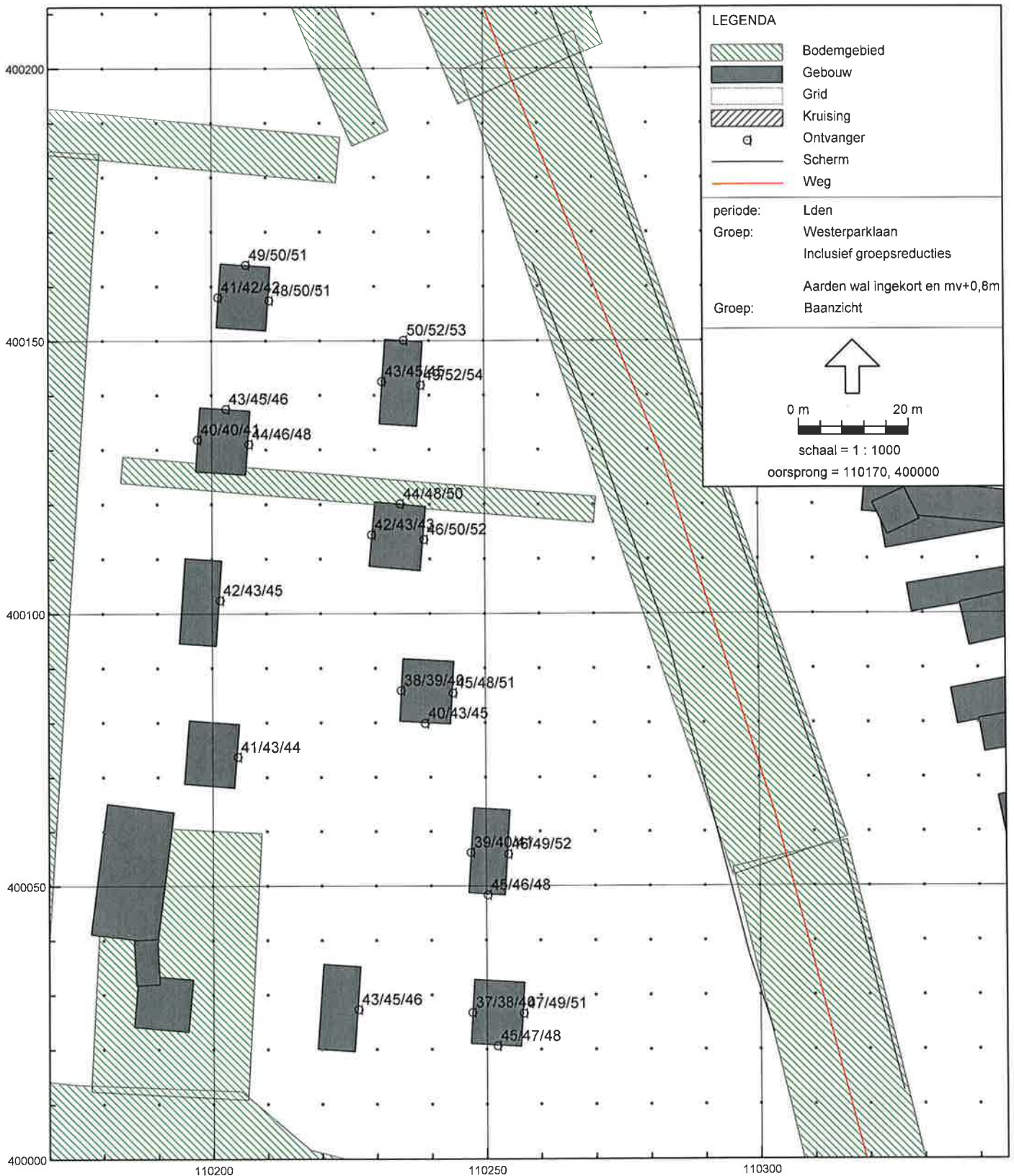
Wegverkeerslawai - RMW-2006, Heilaar - Heilaarpark - Lden - Aarden wal ingekort en mv+0,8m GRID [K:\ODB\Geluid\Persoon\lrma2006-08 heilaarpark\Heilaarpark], Geonose V5.43

Figuur 5a
 Rekenresultaten Cluster A vanwege Westerparklaan Lden

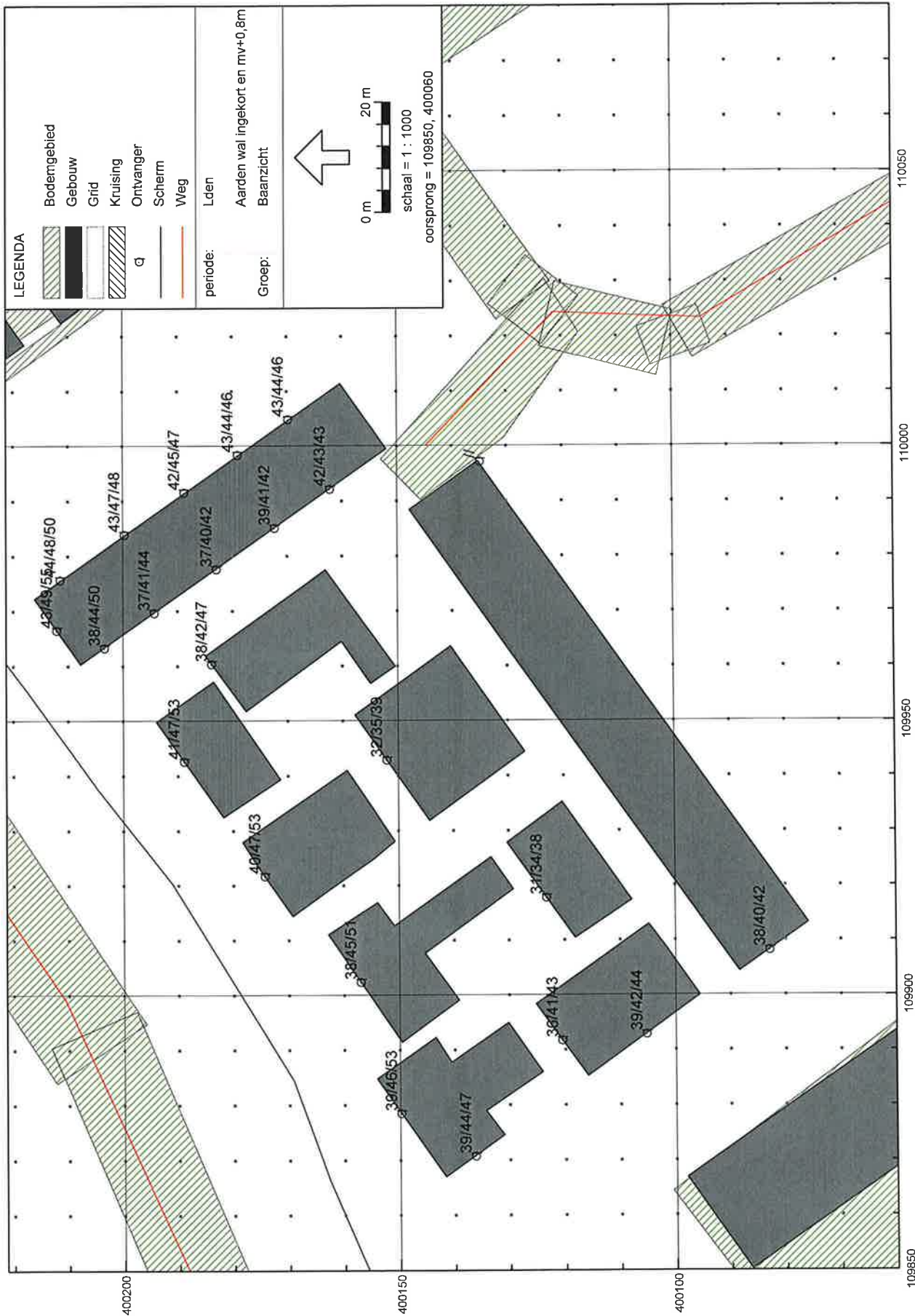


Wegverkeerslawaai - RMW-2006, Heijlaar - Heijlaarpark - Lden - Aarden wal ingekort en mv+0,8m GRID [K:\ODB\Geluid\Persoon\irma2006-08 heijlaarpark\Heijlaarpark], Geonose V5.43

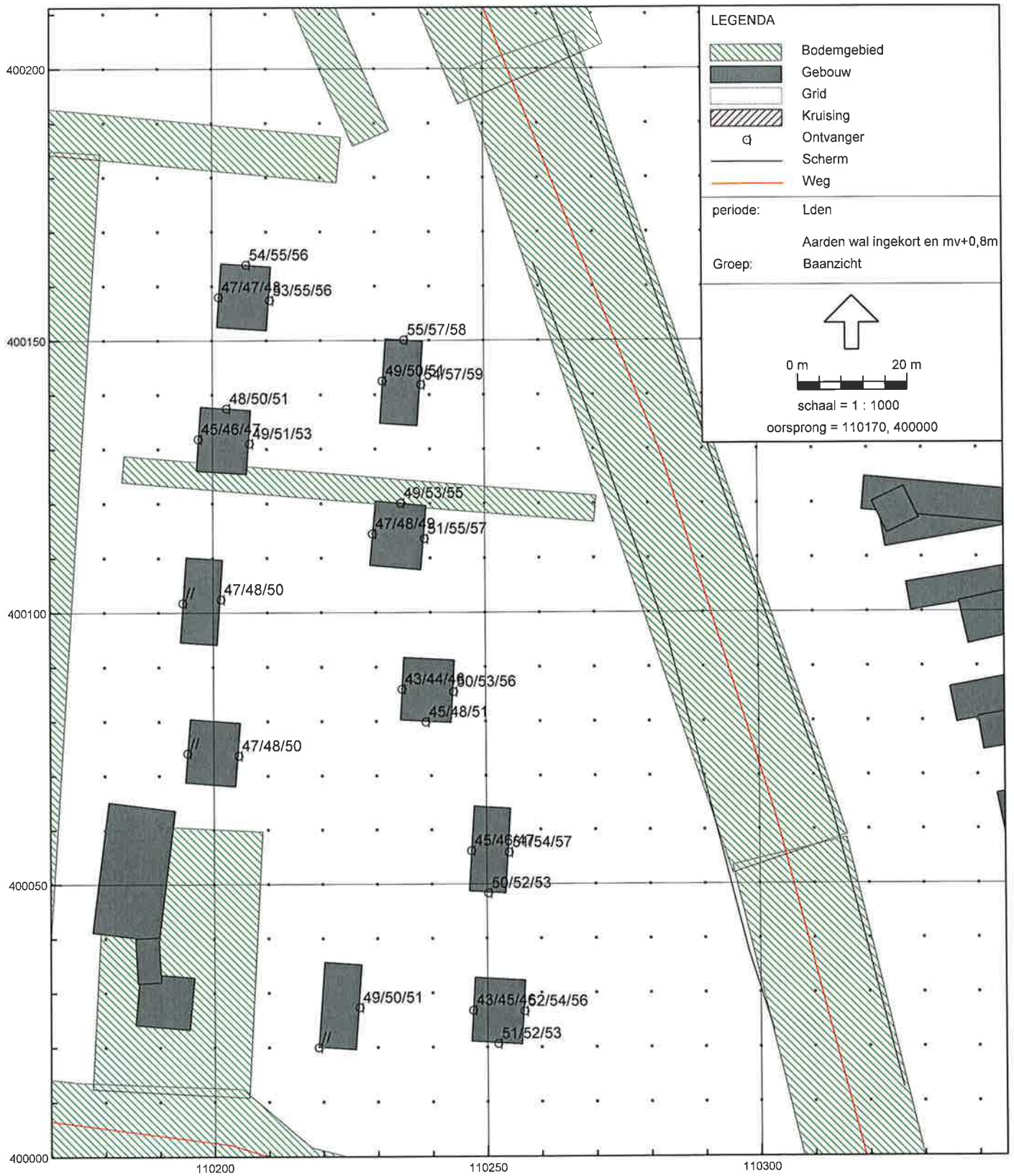
Figuur 5b
 Rekenresultaten Cluster B Westerparklaan



Figuur 6a
 Rekenresultaten Cluster A cumulatief



Figuur 6b
Rekenresultaten Cluster B Cumulatief



Bijlage I

Verkeersprognoses 2020

Omschrijving	type wegdekverharding	snelheid	Intensiteiten	perc daguur	perc avonduur	perc nachtuur
Heilaarstraat	Fijn	50	500	6,56	4,15	0,83
Westerparklaan noord	Fijn	50	13348	6,78	3,18	0,74
Westerparklaan	Fijn	50	12693	6,7	3,35	0,78
Baanzicht	microflex	50	9394	6,71	3,3	0,78
Heilaarpark	Fijn	30	500	6,56	4,15	0,83
Heilaapark	Fijn	30	500	6,56	4,15	0,83

Bijlage II

Relevante modelgegevens

Gebouwen

object	omschrijving	relatieve hoogte	profielcorrectie	reflectiecoëfficiënt
geb.1	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.3	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.4	gebouw	7	0 dB	0,8
geb.5	gebouw	7	0 dB	0,8
geb.6	gebouw	10	0 dB	0,8
geb.7	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.8	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.9	gebouw	3	0 dB	0,8
geb.10	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.11	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.12	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.13	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.14	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.15	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.16	gebouw	10	0 dB	0,8
geb.17	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.18	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.19	gebouw	7	0 dB	0,8
geb.20	gebouw	7	0 dB	0,8
geb.21	gebouw	7	0 dB	0,8
geb.22	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.23	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.24	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.25	gebouw	10	0 dB	0,8
geb.26	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.27	gebouw	7	0 dB	0,8
geb. 28	gebouw	8	0 dB	0,8
geb. 29	gebouw	8	0 dB	0,8
geb. 30	gebouw	8	0 dB	0,8
geb. 31	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.32	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.33	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.34	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.35	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.36	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.37	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.38	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.39	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.40	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.41	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.42	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.43	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.44	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.45	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.46	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.47	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.48	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.49	gebouw	8	0 dB	0,8
geb.50	gebouw	6	0 dB	0,8

geb.51	gebouw	6	0 dB	0,8
geb.52	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.53	gebouw	5	0 dB	0,8
geb.54	gebouw	7	0 dB	0,8
geb65	gebouw	5	0 dB	0,8
geb66	gebouw	7	0 dB	0,8
geb67	gebouw	9	0 dB	0,8
geb68	gebouw	7	0 dB	0,8
geb69	gebouw	7	0 dB	0,8
geb70	gebouw	9	0 dB	0,8
geb71	gebouw	9	0 dB	0,8
geb72	gebouw	5	0 dB	0,8
geb73	gebouw	10	0 dB	0,8
geb74	gebouw	8	0 dB	0,8
geb75	gebouw	6	0 dB	0,8
geb76	gebouw	9	0 dB	0,8
geb77	gebouw	9	0 dB	0,8
geb78	gebouw	6	0 dB	0,8
geb79	gebouw	6	0 dB	0,8
geb80	gebouw	6	0 dB	0,8
geb81	gebouw	6	0 dB	0,8
A appblok	Appartementencomplex	9,13	0 dB	0,8
A won01	Woningen blok 01	10,5	0 dB	0,8
A won02	Woningen blok 02	10,5	0 dB	0,8
A won03	Woningen blok 03	10,5	0 dB	0,8
A won04	Woningen blok 04	10,5	0 dB	0,8
A won05	Woningen blok 05	10,5	0 dB	0,8
A won06	Woningen blok 06	10,5	0 dB	0,8
A won07	Woningen blok 07	10,5	0 dB	0,8
A won08	Woningen blok 08	10,5	0 dB	0,8
A terwon	Terraswoningen	10,5	0 dB	0,8
B won01	Woningen blok 01	8	0 dB	0,8
B won02	Woningen blok 02	8	0 dB	0,8
B won03	Woningen blok 03	8	0 dB	0,8
B won04	Woningen blok 04	8	0 dB	0,8
B won05	Woningen blok 05	8	0 dB	0,8
B won06	Woningen blok 06	8	0 dB	0,8
B won07	Woningen blok 07	8	0 dB	0,8
B won08	Woningen blok 08	8	0 dB	0,8
B won09	Woningen blok 09	8	0 dB	0,8
B won10	Woningen blok 10	8	0 dB	0,8

Bodemgebieden

bod1	bodem	0
bod2	bodem	0
bod3	bodem	0
bod4	bodem	0
bod5	bodem	0
bod6	bodem	0
bod7	bodem	0
bod8	bodem	0
bod9	bodem	0
bod10	bodem	0
bod11	bodem	0
bod12	bodem	0
bod13	bodem	0
bod.14	bodem	0
bod.15	bodem	0
bod.16	bodem	0

bod.17	bodem	0
bod.18	bodem	0
bod.19	bodem	0
bod.20	bodem	0
bod.21	bodem	0
bod.22	bodem	0
bod.23	bodem	0
bod.24	bodem	0
bod.25	bodem	0
bod.26	bodem	0
bod.27	bodem	0
bod.28	bodem	0
bod.29	bodem	0
bod.30	bodem	0
bod.31	bodem	0
bod.32	bodem	0
bod.33	bodem	0
bod.34	bodem	0
bod.35	bodem	0
bod.36	bodem	0
bod.37	bodem	0
bod	bodem	0
bod 2	bodem	0
bodemhard	hard bodemgebied	0
bodemh	hard bodemgebied	0

Waarneempunten

Waarneempunt	Locatie	Hoogte		
		1	2	3
A 01 BZ	cluster A woonblok 01 Baanzicht	1,5	5	7,5
A 02 BZ	cluster A woonblok 02 Baanzicht	1,5	5	7,5
A 03 BZ	cluster A woonblok 03 Baanzicht	1,5	5	7,5
A 04 BZ	cluster A woonblok 04 Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ	cluster A appart complex Baanzicht	1,5	5	7,5
A 05 BZ	cluster A woonblok 05 Baanzicht	3	6	9
A 06 BZ	cluster A woonblok 06 Baanzicht	3	6	9
A 07 BZ	cluster A woonblok 07 Baanzicht	3	6	9
A 08 BZ	cluster A woonblok 08 Baanzicht	3	6	9
A 01 HLS	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	1,5	5	7,5
A 05 HLS	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	3	6	9
A ter HLS	cluster A terraswoning Heilaarstraat	3	6	9
B 01 WPL	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 02 WPL	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 03 WPL	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 04 WPL	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 05 WPL	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 06 WPL	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 07 WPL	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 08 WPL	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 09 WPL	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 10 WPL	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5

A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	5	7,5
B 06 WPL	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 06 WPL	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 01 WPL	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 01 WPL	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 07 WPL	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 07 WPL	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 02 WPL	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 02 WPL	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 03 WPL	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 03 WPL	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 04 WPL	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 04 WPL	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 05 WPL	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 05 WPL	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 08 WPL	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 09 WPL	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
B 10 WPL	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	1,5	4,5	7,5
A ter HLS	cluster A terraswoning Heilaarstraat	3	6	9

Bijlage III

Rekenresultaten

Rekenresultaten Baanzicht inclusief groepsreducties

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
A 01 BZ_A	cluster A woonblok 01 Baanzicht	1,5	32,6	28,1	24,2	33,3
A 01 BZ_B	cluster A woonblok 01 Baanzicht	5	39,8	35,2	31,5	40,5
A 01 BZ_C	cluster A woonblok 01 Baanzicht	7,5	47	42,4	38,6	47,6
A 02 BZ_A	cluster A woonblok 02 Baanzicht	1,5	32,1	27,6	23,7	32,8
A 02 BZ_B	cluster A woonblok 02 Baanzicht	5	38,4	33,8	30	39,1
A 02 BZ_C	cluster A woonblok 02 Baanzicht	7,5	45,5	40,9	37,1	46,1
A 03 BZ_A	cluster A woonblok 03 Baanzicht	1,5	33,5	29	25,1	34,1
A 03 BZ_B	cluster A woonblok 03 Baanzicht	5	40,7	36,1	32,3	41,4
A 03 BZ_C	cluster A woonblok 03 Baanzicht	7,5	47,3	42,8	39	48
A 04 BZ_A	cluster A woonblok 04 Baanzicht	1,5	34,7	30,2	26,3	35,4
A 04 BZ_B	cluster A woonblok 04 Baanzicht	5	40,3	35,8	32	41
A 04 BZ_C	cluster A woonblok 04 Baanzicht	7,5	47,1	42,5	38,7	47,8
A app BZ_A	cluster A appart complex Baanzicht	1,5	37,6	33,1	29,2	38,2
A app BZ_B	cluster A appart complex Baanzicht	5	42,8	38,2	34,5	43,5
A app BZ_C	cluster A appart complex Baanzicht	7,5	48,8	44,3	40,5	49,5
A 05 BZ_A	cluster A woonblok 05 Baanzicht	3	29,3	24,8	20,9	30
A 05 BZ_B	cluster A woonblok 05 Baanzicht	6	34,1	29,5	25,7	34,7
A 05 BZ_C	cluster A woonblok 05 Baanzicht	9	37,1	32,5	28,7	37,8
A 06 BZ_A	cluster A woonblok 06 Baanzicht	3	24,3	20	15,8	25
A 06 BZ_B	cluster A woonblok 06 Baanzicht	6	27	22,5	18,6	27,7
A 06 BZ_C	cluster A woonblok 06 Baanzicht	9	30,8	26,2	22,4	31,4
A 07 BZ_A	cluster A woonblok 07 Baanzicht	3	25,1	20,7	16,6	25,7
A 07 BZ_B	cluster A woonblok 07 Baanzicht	6	27,8	23,3	19,4	28,5
A 07 BZ_C	cluster A woonblok 07 Baanzicht	9	31,8	27,2	23,4	32,4
A 08 BZ_A	cluster A woonblok 08 Baanzicht	3	31,8	27,3	23,4	32,5
A 08 BZ_B	cluster A woonblok 08 Baanzicht	6	36,5	31,9	28,1	37,2
A 08 BZ_C	cluster A woonblok 08 Baanzicht	9	41,4	36,8	33	42,1
A 01 HLS_A	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	1,5	31,1	26,6	22,6	31,7
A 01 HLS_B	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	5	36,7	32,1	28,3	37,4
A 01 HLS_C	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	7,5	40,1	35,6	31,8	40,8
A 05 HLS_A	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	3	30,4	25,9	22	31,1
A 05 HLS_B	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	6	35	30,5	26,7	35,7
A 05 HLS_C	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	9	36,9	32,3	28,5	37,6
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	3	27,2	22,7	18,8	27,9
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	6	30,2	25,7	21,9	30,9
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	9	33,9	29,3	25,5	34,6
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	28,8	24,3	20,4	29,4
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	28,7	24,2	20,3	29,3
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	28,9	24,3	20,5	29,5
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	28,3	23,9	19,9	29
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	28,5	24	20,1	29,2
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	28,8	24,2	20,4	29,4
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	28,1	23,6	19,6	28,7
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	28,1	23,6	19,8	28,8
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	28,3	23,8	20	29
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	26,4	22	18	27,1
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	25,9	21,4	17,5	26,6
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	26	21,4	17,6	26,6
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	24,3	19,9	15,8	24,9
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	23,6	19,1	15,2	24,2

B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	23,8	19,2	15,4	24,5
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	29,8	25,3	21,4	30,5
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	29,6	25,1	21,2	30,3
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	29,2	24,6	20,8	29,9
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	28,9	24,5	20,5	29,6
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	29,1	24,6	20,7	29,8
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	29,2	24,7	20,8	29,9
B 08 WPL_A	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	1,5	27,8	23,4	19,4	28,5
B 08 WPL_B	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	4,5	28,1	23,6	19,7	28,8
B 08 WPL_C	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	7,5	28,5	24	20,1	29,2
B 09 WPL_A	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	1,5	26,6	22,1	18,1	27,2
B 09 WPL_B	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	4,5	27,3	22,8	19	28
B 09 WPL_C	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	7,5	27,9	23,4	19,6	28,6
B 10 WPL_A	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	1,5	22,6	18,3	14,2	23,3
B 10 WPL_B	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	4,5	22,9	18,4	14,5	23,6
B 10 WPL_C	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	7,5	24,9	20,3	16,5	25,5
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	29,8	25,3	21,4	30,5
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	5	37,4	32,8	29	38
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	7,5	44,2	39,6	35,8	44,8
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	1,5	37,1	32,6	28,7	37,8
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	5	40,8	36,2	32,4	41,5
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	7,5	43	38,4	34,6	43,7
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	1,5	27,9	23,4	19,4	28,6
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	5	33,2	28,6	24,8	33,9
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	7,5	37,8	33,2	29,4	38,5
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	1,5	36	31,5	27,6	36,6
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	5	39,1	34,6	30,8	39,8
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	7,5	40,8	36,2	32,4	41,4
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	1,5	26	21,6	17,5	26,7
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	5	29,9	25,4	21,6	30,6
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	7,5	33,2	28,6	24,9	33,9
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	1,5	34,8	30,4	26,4	35,5
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	5	37,1	32,6	28,7	37,8
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	7,5	39	34,4	30,6	39,7
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	1,5	24,6	20,2	16,1	25,2
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	5	27,8	23,2	19,4	28,4
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	7,5	30,7	26	22,3	31,3
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	1,5	33,6	29,1	25,2	34,3
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	5	35,6	31,1	27,2	36,3
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	7,5	37,5	33	29,1	38,2
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	1,5	23,5	19,2	15	24,2
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	5	26,4	21,9	18	27,1
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	7,5	29,1	24,5	20,7	29,7
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	32,8	28,4	24,4	33,5
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	5	34,7	30,1	26,3	35,4
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	7,5	36,4	31,9	28,1	37,1
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	34,6	30,1	26,1	35,2
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	35	30,5	26,6	35,7
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	35,2	30,6	26,8	35,8
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	32,3	27,8	23,9	33
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	33,1	28,6	24,7	33,7
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	33,6	29	25,2	34,3
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	33,5	29,1	25,1	34,2
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	33,8	29,3	25,5	34,5
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	34	29,4	25,6	34,6
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	30,7	26,3	22,3	31,4
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	31,4	26,9	23	32,1
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	31,9	27,4	23,6	32,6
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	31,5	27,1	23,1	32,2

B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	32,1	27,6	23,7	32,8
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	32,7	28,2	24,4	33,4
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	30,9	26,4	22,5	31,6
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	31,6	27,1	23,2	32,3
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	32	27,5	23,6	32,7
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	29,6	25,2	21,2	30,3
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	30	25,5	21,6	30,6
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	30,8	26,3	22,4	31,5
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	28,4	24	20	29,1
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	29,2	24,7	20,8	29,9
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	29,9	25,3	21,5	30,6
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	12,5	8,2	4	13,1
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	14,8	10,3	6,3	15,4
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	17,3	12,7	8,9	18
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	22	17,7	13,6	22,7
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	23,6	19,1	15,2	24,3
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	25,5	20,9	17,1	26,1
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	8,8	4,5	0,3	9,4
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	10,5	6	2	11,1
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	13,3	8,7	4,9	14
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	21	16,6	12,5	21,7
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	22,1	17,7	13,7	22,8
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	24,5	20	16,1	25,2
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	2,1	-2,2	-6,5	2,7
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	6,5	1,9	-2	7,1
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	11,8	7,3	3,5	12,5
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	21,2	16,9	12,8	21,9
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	22,7	18,2	14,3	23,4
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	24,6	20	16,2	25,3

Rekenresultaten Heilaar inclusief groepsreducties

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
A 01 BZ_A	cluster A woonblok 01 Baanzicht	1,5	18,2	15,9	9,2	19,1
A 01 BZ_B	cluster A woonblok 01 Baanzicht	5	26,6	24,3	17,6	27,5
A 01 BZ_C	cluster A woonblok 01 Baanzicht	7,5	31,3	29	22,3	32,2
A 02 BZ_A	cluster A woonblok 02 Baanzicht	1,5	15,5	13,2	6,5	16,4
A 02 BZ_B	cluster A woonblok 02 Baanzicht	5	24,9	22,6	15,9	25,8
A 02 BZ_C	cluster A woonblok 02 Baanzicht	7,5	28,8	26,5	19,8	29,7
A 03 BZ_A	cluster A woonblok 03 Baanzicht	1,5	15,5	13,1	6,5	16,4
A 03 BZ_B	cluster A woonblok 03 Baanzicht	5	25,2	23	16,2	26,1
A 03 BZ_C	cluster A woonblok 03 Baanzicht	7,5	28,5	26,2	19,5	29,4
A 04 BZ_A	cluster A woonblok 04 Baanzicht	1,5	15,6	13,2	6,5	16,4
A 04 BZ_B	cluster A woonblok 04 Baanzicht	5	24,9	22,6	15,9	25,8
A 04 BZ_C	cluster A woonblok 04 Baanzicht	7,5	27,3	25	18,3	28,2
A app BZ_A	cluster A appart complex Baanzicht	1,5	17,1	14,8	8,1	18
A app BZ_B	cluster A appart complex Baanzicht	5	25,2	23	16,2	26,1
A app BZ_C	cluster A appart complex Baanzicht	7,5	26,2	23,9	17,2	27,1
A 05 BZ_A	cluster A woonblok 05 Baanzicht	3	22,3	20	13,3	23,2
A 05 BZ_B	cluster A woonblok 05 Baanzicht	6	24,8	22,5	15,8	25,7
A 05 BZ_C	cluster A woonblok 05 Baanzicht	9	26,9	24,6	17,9	27,8
A 06 BZ_A	cluster A woonblok 06 Baanzicht	3	11,8	9,4	2,8	12,7
A 06 BZ_B	cluster A woonblok 06 Baanzicht	6	14,6	12,1	5,6	15,4
A 06 BZ_C	cluster A woonblok 06 Baanzicht	9	18,1	15,7	9,1	19
A 07 BZ_A	cluster A woonblok 07 Baanzicht	3	10	7,6	1	10,8
A 07 BZ_B	cluster A woonblok 07 Baanzicht	6	13,8	11,4	4,8	14,7
A 07 BZ_C	cluster A woonblok 07 Baanzicht	9	16,4	14	7,4	17,2
A 08 BZ_A	cluster A woonblok 08 Baanzicht	3	14	11,6	4,9	14,8
A 08 BZ_B	cluster A woonblok 08 Baanzicht	6	21,7	19,5	12,7	22,6

A 08 BZ_C	cluster A woonblok 08 Baanzicht	9	22,4	20,1	13,4	23,3
A 01 HLS_A	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	1,5	25,7	23,4	16,6	26,6
A 01 HLS_B	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	5	28,8	26,4	19,7	29,7
A 01 HLS_C	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	7,5	32,3	30	23,3	33,2
A 05 HLS_A	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	3	22,3	19,9	13,3	23,2
A 05 HLS_B	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	6	25,8	23,4	16,8	26,7
A 05 HLS_C	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	9	28,6	26,3	19,6	29,5
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	3	25,2	22,9	16,2	26,1
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	6	26,9	24,5	17,9	27,8
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	9	28,8	26,4	19,8	29,7
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	10,6	8,3	1,6	11,5
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	10,6	8,2	1,5	11,4
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	11,5	9,2	2,5	12,4
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	10,8	8,5	1,8	11,7
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	10	7,7	1	10,9
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	11,8	9,5	2,8	12,7
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	9,8	7,5	0,8	10,7
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	8,8	6,5	-0,2	9,7
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	9,5	7,2	0,5	10,4
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	8,5	6,2	-0,5	9,4
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	7,1	4,8	-1,9	8
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	7,7	5,4	-1,3	8,6
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	8,4	6	-0,7	9,2
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	7,7	5,3	-1,3	8,6
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	9,6	7,3	0,6	10,5
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	11,5	9,2	2,5	12,4
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	11,7	9,4	2,7	12,6
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	14,4	12,1	5,4	15,3
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	11,5	9,2	2,5	12,4
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	12	9,6	2,9	12,8
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	15,1	12,8	6,1	16
B 08 WPL_A	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	1,5	9,3	7	0,3	10,2
B 08 WPL_B	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	4,5	9,9	7,6	0,9	10,8
B 08 WPL_C	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	7,5	13,9	11,6	4,9	14,8
B 09 WPL_A	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	1,5	7,2	4,9	-1,8	8,1
B 09 WPL_B	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	4,5	8,6	6,2	-0,4	9,5
B 09 WPL_C	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	7,5	12,1	9,8	3,1	13
B 10 WPL_A	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	1,5	9,3	7	0,2	10,1
B 10 WPL_B	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	4,5	9,5	7,1	0,4	10,3
B 10 WPL_C	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	7,5	12,7	10,4	3,7	13,6
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	14,2	11,8	5,1	15
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	5	24,3	22	15,3	25,2
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	7,5	26,1	23,9	17,1	27
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	1,5	16,8	14,6	7,8	17,7
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	5	19,3	17	10,3	20,2
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	7,5	14,6	12,3	5,6	15,5
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	1,5	12,9	10,5	3,8	13,7
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	5	22,9	20,7	13,9	23,8
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	7,5	23,9	21,7	14,9	24,8
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	1,5	16,1	13,8	7,1	17
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	5	20,2	17,9	11,2	21,1
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	7,5	15,9	13,6	6,9	16,8
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	1,5	11,1	8,7	2,1	11,9
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	5	20	17,7	11	20,9
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	7,5	20,6	18,3	11,6	21,5
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	1,5	15,5	13,3	6,5	16,4
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	5	19,8	17,5	10,8	20,7
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	7,5	16,8	14,5	7,7	17,7
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	1,5	10,2	7,9	1,2	11,1

A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	5	17,6	15,3	8,6	18,5
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	7,5	18,2	15,9	9,2	19,1
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	1,5	15,6	13,4	6,6	16,5
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	5	19,6	17,3	10,5	20,5
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	7,5	17,2	14,9	8,2	18,1
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	1,5	10	7,6	0,9	10,8
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	5	15,7	13,4	6,7	16,6
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	7,5	16,5	14,1	7,5	17,4
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	15,4	13,1	6,4	16,3
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	5	18,5	16,3	9,5	19,4
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	7,5	17	14,7	8	17,9
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	13,4	11,1	4,4	14,3
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	14,1	11,8	5,1	15
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	16,5	14,2	7,5	17,4
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	13,2	10,9	4,2	14,1
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	14,7	12,4	5,7	15,6
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	18,3	16	9,3	19,2
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	13	10,7	4	13,9
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	13,1	10,8	4,1	14
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	14,9	12,6	5,9	15,8
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	10	7,6	0,9	10,8
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	11,2	8,9	2,2	12,1
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	15,4	13,1	6,4	16,3
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	12	9,7	3	12,9
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	13,1	10,8	4,1	14
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	15,9	13,7	6,9	16,8
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	11,8	9,5	2,8	12,7
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	13,3	11	4,3	14,2
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	17,7	15,4	8,7	18,6
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	10,9	8,6	1,9	11,8
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	10,5	8,2	1,5	11,4
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	14,1	11,8	5,1	15
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	7,6	5,3	-1,4	8,5
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	9,5	7,1	0,5	10,3
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	15,2	12,9	6,2	16,1
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	0,8	-1,7	-8,3	1,6
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	3,9	1,4	-5,2	4,7
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	11,2	8,9	2,2	12,1
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	9	6,7	0	9,9
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	11	8,6	2	11,9
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	14,8	12,5	5,8	15,7
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	1	-1,5	-8	1,9
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	3,9	1,4	-5,2	4,7
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	10,5	8,2	1,5	11,4
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	4,8	2,4	-4,3	5,6
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	8,4	6	-0,6	9,3
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	13	10,7	4	13,9
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	11,2	9	2,2	12,1
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	11,6	9,3	2,6	12,5
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	12,8	10,5	3,8	13,7
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	3,3	0,9	-5,7	4,2
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	6,8	4,3	-2,3	7,6
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	13,4	11	4,3	14,2

Rekenresultaten
Westerparklaan inclusief groepsreducties

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
A 01 BZ_A	cluster A woonblok 01 Baanzicht	1,5	22,4	18,8	13	22,9
A 01 BZ_B	cluster A woonblok 01 Baanzicht	5	30,5	26,9	21,1	31
A 01 BZ_C	cluster A woonblok 01 Baanzicht	7,5	30,6	27	21,2	31,1
A 02 BZ_A	cluster A woonblok 02 Baanzicht	1,5	24	20,3	14,6	24,4
A 02 BZ_B	cluster A woonblok 02 Baanzicht	5	31,2	27,6	21,7	31,6
A 02 BZ_C	cluster A woonblok 02 Baanzicht	7,5	31,3	27,7	21,8	31,7
A 03 BZ_A	cluster A woonblok 03 Baanzicht	1,5	23,7	20	14,2	24,1
A 03 BZ_B	cluster A woonblok 03 Baanzicht	5	31,1	27,4	21,6	31,5
A 03 BZ_C	cluster A woonblok 03 Baanzicht	7,5	31,2	27,5	21,7	31,6
A 04 BZ_A	cluster A woonblok 04 Baanzicht	1,5	23,5	19,9	14,2	24
A 04 BZ_B	cluster A woonblok 04 Baanzicht	5	30,2	26,6	20,7	30,6
A 04 BZ_C	cluster A woonblok 04 Baanzicht	7,5	30,2	26,6	20,8	30,7
A app BZ_A	cluster A appart complex Baanzicht	1,5	22,3	18,6	12,9	22,7
A app BZ_B	cluster A appart complex Baanzicht	5	32,5	28,8	23	32,9
A app BZ_C	cluster A appart complex Baanzicht	7,5	33,2	29,6	23,7	33,6
A 05 BZ_A	cluster A woonblok 05 Baanzicht	3	21,7	18,1	12,4	22,2
A 05 BZ_B	cluster A woonblok 05 Baanzicht	6	22,4	18,8	13,1	22,9
A 05 BZ_C	cluster A woonblok 05 Baanzicht	9	24,9	21,3	15,6	25,4
A 06 BZ_A	cluster A woonblok 06 Baanzicht	3	17,7	14,1	8,5	18,2
A 06 BZ_B	cluster A woonblok 06 Baanzicht	6	20,2	16,5	10,9	20,7
A 06 BZ_C	cluster A woonblok 06 Baanzicht	9	24,7	21	15,4	25,2
A 07 BZ_A	cluster A woonblok 07 Baanzicht	3	19,1	15,4	9,8	19,6
A 07 BZ_B	cluster A woonblok 07 Baanzicht	6	21,6	17,9	12,3	22,1
A 07 BZ_C	cluster A woonblok 07 Baanzicht	9	25,8	22,1	16,5	26,3
A 08 BZ_A	cluster A woonblok 08 Baanzicht	3	18,6	14,9	9,3	19,1
A 08 BZ_B	cluster A woonblok 08 Baanzicht	6	19,4	15,6	10,1	19,8
A 08 BZ_C	cluster A woonblok 08 Baanzicht	9	25,5	21,8	16,2	26
A 01 HLS_A	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	1,5	25,7	22,2	16,4	26,2
A 01 HLS_B	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	5	28,7	25,1	19,4	29,2
A 01 HLS_C	cluster A woonblok 01 Heilaarstraat	7,5	29	25,5	19,7	29,5
A 05 HLS_A	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	3	28,6	25,1	19,3	29,1
A 05 HLS_B	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	6	28,5	25	19,3	29,1
A 05 HLS_C	cluster A woonblok 05 Heilaarstraat	9	23,9	20,5	14,7	24,5
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	3	22	18,3	12,7	22,5
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	6	22,7	19,1	13,5	23,2
A ter HLS_	cluster A terraswoning Heilaarstraat	9	20,6	17,2	11,5	21,2
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	48,4	45	39,2	49
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	51,5	48,1	42,3	52,1
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	53,8	50,4	44,6	54,4
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	45,5	42,1	36,3	46,1
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	49	45,5	39,8	49,5
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	51,5	48,1	42,3	52,1
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	44	40,6	34,8	44,6
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	47,7	44,3	38,5	48,3
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	50,4	47	41,2	50,9
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	45,1	41,7	35,9	45,6
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	48,3	44,9	39,2	48,9
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	51,2	47,8	42	51,8
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	46,3	42,9	37,1	46,9
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	48,7	45,3	39,6	49,3
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	50,4	47	41,2	51
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	47,3	44	38,1	47,9
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	49,3	45,9	40,1	49,8
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	50,3	46,9	41,1	50,9
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	43,7	40,3	34,5	44,2

B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	45,5	42,1	36,3	46
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	47	43,6	37,8	47,6
B 08 WPL_A	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	1,5	41	37,6	31,8	41,6
B 08 WPL_B	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	4,5	42,7	39,3	33,5	43,3
B 08 WPL_C	cluster B woonblok 08 Westerparklaan	7,5	44,5	41	35,3	45
B 09 WPL_A	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	1,5	40,8	37,5	31,7	41,4
B 09 WPL_B	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	4,5	42,4	39	33,2	43
B 09 WPL_C	cluster B woonblok 09 Westerparklaan	7,5	43,8	40,4	34,6	44,4
B 10 WPL_A	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	1,5	42,7	39,3	33,5	43,2
B 10 WPL_B	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	4,5	44	40,6	34,8	44,6
B 10 WPL_C	cluster B woonblok 10 Westerparklaan	7,5	45,2	41,8	36,1	45,8
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	23,5	20,1	14,3	24,1
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	5	25	21,5	15,9	25,6
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	7,5	26,7	23,2	17,6	27,3
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	1,5	31,5	28,1	22,3	32,1
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	5	36,2	32,7	26,9	36,7
A app BZ 2	Appartementen Baanzicht	7,5	37,7	34,2	28,4	38,2
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	1,5	21,7	18,1	12,5	22,2
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	5	24	20,4	14,8	24,6
A app BZ 3	Appartementen Baanzicht	7,5	26,6	23	17,4	27,1
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	1,5	32,3	28,9	23,1	32,9
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	5	35,8	32,3	26,5	36,3
A app BZ 4	Appartementen Baanzicht	7,5	37,5	34	28,2	38
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	1,5	24,6	21,1	15,4	25,2
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	5	25,9	22,4	16,7	26,5
A app BZ 5	Appartementen Baanzicht	7,5	27,8	24,2	18,5	28,3
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	1,5	32,1	28,7	22,9	32,6
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	5	34,6	31,1	25,4	35,2
A app BZ 6	Appartementen Baanzicht	7,5	36,6	33,2	27,4	37,2
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	1,5	24,9	21,4	15,7	25,5
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	5	25,9	22,4	16,7	26,5
A app BZ 7	Appartementen Baanzicht	7,5	27,4	23,9	18,2	28
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	1,5	33,9	30,5	24,7	34,4
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	5	34,8	31,3	25,6	35,3
A app BZ 8	Appartementen Baanzicht	7,5	36,5	33,1	27,3	37,1
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	1,5	20,8	17,1	11,5	21,3
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	5	23	19,4	13,8	23,5
A app BZ 9	Appartementen Baanzicht	7,5	25	21,4	15,8	25,5
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	1,5	34,5	31,1	25,3	35,1
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	5	35,8	32,4	26,6	36,4
A app BZ 1	Appartementen Baanzicht	7,5	37,6	34,2	28,4	38,2
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	48,2	44,8	38,9	48,7
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	49,7	46,3	40,5	50,3
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	50,4	47	41,2	51
B 06 WPL_A	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	1,5	40,6	37,1	31,3	41,1
B 06 WPL_B	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	4,5	41,2	37,7	31,9	41,7
B 06 WPL_C	cluster B woonblok 06 Westerparklaan	7,5	41,7	38,1	32,4	42,2
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	49,7	46,3	40,5	50,3
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	51,7	48,3	42,5	52,3
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	52,6	49,1	43,4	53,1
B 01 WPL_A	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	1,5	42,9	39,5	33,7	43,5
B 01 WPL_B	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	4,5	44	40,6	34,8	44,6
B 01 WPL_C	cluster B woonblok 01 Westerparklaan	7,5	44,8	41,3	35,6	45,4
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	42,5	39,2	33,3	43,1
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	44,2	40,8	35	44,8
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	45,6	42,2	36,4	46,2
B 07 WPL_A	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	1,5	39,2	35,7	29,9	39,7
B 07 WPL_B	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	4,5	39,9	36,4	30,6	40,4
B 07 WPL_C	cluster B woonblok 07 Westerparklaan	7,5	40,3	36,7	31	40,8

B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	43,4	40	34,2	44
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	46,9	43,5	37,7	47,5
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	49	45,6	39,9	49,6
B 02 WPL_A	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	1,5	41,4	38	32,1	41,9
B 02 WPL_B	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	4,5	42,1	38,6	32,9	42,6
B 02 WPL_C	cluster B woonblok 02 Westerparklaan	7,5	42,8	39,3	33,6	43,3
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	39	35,6	29,8	39,6
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	42,1	38,6	32,9	42,6
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	44,9	41,5	35,7	45,5
B 03 WPL_A	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	1,5	37,2	33,8	28	37,8
B 03 WPL_B	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	4,5	38,2	34,7	29	38,8
B 03 WPL_C	cluster B woonblok 03 Westerparklaan	7,5	39,6	36,1	30,3	40,1
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	44,2	40,8	35	44,7
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	45,8	42,4	36,6	46,4
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	47,3	43,9	38,1	47,9
B 04 WPL_A	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	1,5	38,9	35,5	29,7	39,4
B 04 WPL_B	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	4,5	39,7	36,3	30,5	40,3
B 04 WPL_C	cluster B woonblok 04 Westerparklaan	7,5	40,8	37,4	31,6	41,4
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	44,8	41,5	35,6	45,4
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	46,2	42,9	37	46,8
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	47,1	43,7	37,9	47,7
B 05 WPL_A	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	1,5	36,3	32,9	27,1	36,9
B 05 WPL_B	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	4,5	37,7	34,3	28,5	38,3
B 05 WPL_C	cluster B woonblok 05 Westerparklaan	7,5	39,6	36,1	30,3	40,1

Bijlage 6 Ontheffing hogere grenswaarde

WET GELUIDHINDER

Besluit

Het College van burgemeester en wethouders van Breda besluiten tot het vaststellen van hogere waarden, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in het kader van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het besluit betreft hier:

- Cluster A, 1 woning op het perceel gelegen op het landgoed Heilaar te Breda (gemeente Breda) en kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie P, nummer 1918, 1919 en 239
 - Cluster B, 10 woningen op het perceel gelegen op het landgoed Heilaar te Breda (gemeente Breda) en kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie P, nummer 2016 en 2018.
-

Datum: **2.7 JULI 2010**

1. Het plan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplangebied 'Landgoed Heilaarpark' van de gemeente Breda. Het gebied rond het Heilaarpark is aan de westzijde te kwantificeren als bedrijfsgeoriënteerd. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich voornamelijk woningbouw. Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Breda. De locatie is gelegen tussen de wegen Heilaarstraat, Baanzicht, Westerparklaan en Heilaarpark.

In het kader van een artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) is verzocht om een ontheffing van de vigerende planvoorschriften voor een tweetal clusters (A en B). Cluster A is gesitueerd aan de noordwestzijde van het plangebied. In totaal worden hier 80 woningen gerealiseerd, bestaande uit 28 patiowoningen, 20 terraswoningen en 32 appartementen. Cluster B is gesitueerd aan de zuidoostzijde van het plangebied. In totaal worden hier 20 woningen gerealiseerd (twee-onder-1-kap).

De akoestisch onderzoeken zijn uitgevoerd door Gemeente Breda, afdeling RO / Wonen en Milieu, projectnummer 20092804-1, d.d. 28 april 2009 en projectnummer 20092804-2, d.d. 28 juni 2010 en maken deel uit van dit besluit.

2. De Wet geluidhinder (Wgh)

Wanneer een vrijstellingsbesluit op grond van art. 19 WRO wordt genomen, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorend tot een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder (hierna Wgh), worden als geluidbelasting afkomstig van de weg, op de gevel van de woningen (of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen) de waarden in acht genomen die op grond van artikel 82 Wgh als ten hoogste toelaatbaar worden aangemerkt (artikel 76 Wgh).

3. De geluidsbronnen

De geplande woning ligt in de zone van een drietal gezoneerde wegen, t.w.:

- Heilaarstraat
- Baanzicht
- Westerparklaan

4. De wettelijke basis van het besluit

Wegverkeerslawaaï

Het woningbouwproject ligt binnen de geluidzones van de wegen Heilaarstraat, Baanzicht en Westerparklaan. De weg Heilaarpark ligt binnen een 30 km/h gebied. In het kader van artikel 74 lid 2 sub b Wgh worden voor dit wegvak geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelasting. Wel wordt deze niet-gezoneerde weg meegenomen bij het vaststellen van de cumulatieve geluidbelasting van de relevante wegen.

Op de gevels van de woningen worden als geluidbelasting afkomstig van wegen Heilaarstraat, Baanzicht en Westerparklaan de waarden in acht genomen die op grond van artikel 82 Wgh als ten hoogste toelaatbaar worden aangemerkt (48 dB voor de geluidbelasting van de woningen in de zone langs de weg; dit is de zogenaamde voorkeursgrenswaarde).

In afwijking hiervan kan het College van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 83 en 110a Wgh, een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. Let hierbij op het verschil tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk. Gebieden binnen de bebouwde kom, m.u.v. de gebieden binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens, worden als stedelijk aangemerkt. Als buitenstedelijke gebieden worden gebieden buiten de bebouwde kom, alsmede de bovengenoemde uitgezonderde gebieden binnen de bebouwde kom aangemerkt.

Op basis van artikel 83 lid 2 Wgh mag de hoger vastgestelde waarde maximaal 63 dB bedragen nu het hier gaat om een binnenstedelijk gebied.

5. De voorbereiding

Artikel 110c Wgh bepaalt dat op de voorbereiding van het besluit hetgeen bepaald in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit geluidhinder van toepassing is. Het akoestisch onderzoek bevat naar ons inzicht voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoet aan vereisten op basis van de bovengenoemde wetten.

6. Beleidsuitgangspunten gemeente Breda

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda heeft op 28 augustus 2007 het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. In dit beleid is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- a. Voor de aanpak van geluidknelpunten geldt de volgende voorkeursvolgorde: eerst bronmaatregelen, vervolgens overdrachtsmaatregelen en, als het niet anders kan, maatregelen bij de ontvanger.
- b. Voordat een hogere waarde wordt verleend, moet onderzocht worden welke maatregelen nog kunnen en zullen worden getroffen om de hogere waarde te beperken.
- c. In bepaalde gevallen wordt de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel geëist.
- d. Tot slot zal in beginsel geen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde in uitleggebieden worden verleend. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal ontheffingverlening in uitleggebieden in overweging worden genomen.

In het Ontheffingenbeleid zijn eveneens de criteria benoemd waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor hogere waarde verlening.

Hoofdcriteria.

Er is onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen om de voorkeursgrenswaarde te halen.

Cluster A

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de weg Baanzicht maximaal 50 dB bedraagt ter plaatse van de kopse gevel van het oostelijke gelegen appartementengebouw (waanneemhoogte 7,5 meter), inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op de volgende bezwaren:

- Bronmaatregelen zijn geen optie; Baanzicht is al uitgevoerd met een geluidarm type asfalt
- Een maatregel in de overdrachtssfeer is niet haalbaar vanwege stedenbouwkundige en financiële argumenten.

Uit oogpunt van de leefbaarheid is het niet wenselijk een zogenaamde 'dove gevel' toe te passen. De cumulatieve geluidsbelasting is niet van dien aard dat het openen van een raam op de betrokken gevel leidt tot ernstige hinder, voor de bewoners zijn er bovendien afdoende mogelijkheden tot het verblijven in een geluidluw verblijfsgebied.

Cluster B

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Westerparklaan maximaal 54 dB bedraagt ter plaatse van de meest noordoostelijk gelegen 2-onder 1-kap-woning (waarneemhoogte 7,5 meter), inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh. Voor de overige woningen gezien vanuit de Westerparklaan varieert de geluidbelasting van 51-52 dB. Het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op de volgende bezwaren:

- Bronmaatregelen zijn geen optie; Het toepassen van een stil wegdektype is momenteel geen optie, gelet op de financiële gevolgen, de te boeken winst weegt niet op tegen de te maken kosten.
- Een maatregel in de overdrachtssfeer is niet haalbaar vanwege financiële argumenten.

Het toepassen van een 'dove gevel' op de oostelijke gevel op de bovenste etage is voorgeschreven teneinde het plan uitvoerbaar te maken. Het gaat hier om de bouwblokken met de waarneempunten B 01 WPL, B 02 WPL, appartement B 04 WPL, B 05 WPL, B 06 WPL. De maximaal noodzakelijk hogere waarde wordt zo teruggebracht naar 52 dB.

Alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen zijn verricht. Op basis hiervan is voldaan aan het hoofdcriterium 'stedenbouwkundige overweging'.

Subcriterium

Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing.

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de cumulatie van alle geluidbronnen beschouwd, in dit geval wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat cumulatie-effecten beperkt zijn. De maximale cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 59 dB exclusief correcties artikel 110g Wgh op cluster B. De cumulatieve geluidbelasting leidt echter niet tot onaanvaardbare geluidniveaus, in alle woningen zijn geen zware voorzieningen noodzakelijk om een goed leefklimaat te realiseren. Op basis hiervan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

7. Overige wetten en regels

Het vaststellen van deze hogere waarden betekent niet dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen etc. (zoals de Woningwet, Bouwverordening en Wet op de Ruimtelijke Ordening) zijn gesteld dan wel op grond hiervan worden voorgeschreven.

8. Rechtsbescherming

De beschikking zal worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen, gedurende de termijn van ter inzage legging, beroep indienen bij de Raad van State Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA te Den Haag. Er kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs verweten kan worden dat hij geen zienswijzen als bedoeld in art. 3:15 Awb naar voren heeft gebracht tegen de ontwerpbesluit.

De ontwerpbesluit heeft van donderdag 21 januari tot en met woensdag 3 maart 2010 ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn op 2 maart 2010 tijdig twee zienswijzen binnen gekomen. Wij zullen beide zienswijze achtereenvolgend behandelen.

De zienswijze van mevrouw M.H.A.F. Franken en A.A.H.M. Franken via ARAG Rechtsbijstand richt zich via de volgende grieven tegen de ontwerpbesluit:

- Het akoestisch rapport ziet alleen op het bouwplan zelf. Ten aanzien van de bestaande bebouwing is ten onrechte geen onderzoek verricht naar de toename van het geluidsniveau.
- Er is onvoldoende gemotiveerd onderzoek verricht naar alternatieve maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting.

Naar aanleiding van deze zienswijze merkt het College van burgemeester en wethouders het volgende op:

- De bestaande bebouwing is niet aan bod gekomen in het akoestisch onderzoek vanwege de zeer beperkte invloed op de geluidssituatie in de omgeving. Alhoewel de sessie aanvankelijk geen deel uitmaakte van het akoestisch onderzoek, is de zienswijze gehonoreerd en een aanvullende rekensessie in de akoestische rapportage opgenomen voor de relevante wegen Heilaarstraat en Heilaarpark (30 km/h). Hieruit blijken geen belemmeringen aanwezig voor de bestaande bebouwing. Het een en ander is verwoord in Hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek. Voor de volledigheid willen wij erop wijzen dat bestaande bebouwing langs een bestaande weg en een 30 km/uur weg niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Dit is bepaald in artikel 76 lid 3 en artikel 74 lid 2 sub b Wgh.
- Vanuit de gemeente Breda is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er onderzoek is verricht naar de mogelijkheid maatregelen te treffen om de geluidbelasting te laten afnemen. In het akoestisch onderzoek is vermeld dat in eerste instantie de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden mag een ontheffing worden verleend, mits deze de wettelijk toegestane waarde niet overschrijft. Bovendien dient er bij het verlenen van de ontheffing aan verschillende criteria te worden voldaan. De hoofdcriteria volgen uit artikel 110 lid 5 Wgh, de subcriteria zijn geformuleerd in het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda. In het akoestisch onderzoek is gekeken of er bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen aan de kant van de ontvanger kunnen worden getroffen.
 - Voor de woningen aan cluster A is de weg Baanzicht maatgevend. Deze weg is reeds voorzien van stil asfalt. Overdrachtsmaatregelen stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Het toepassen van een 'dove gevel' is niet wenselijk, gelet op de benadeling van de

leefbaarheid en het feit dat de woningen voorzien in een geluidluw verblijfsgebied.

- Voor de woningen aan cluster B is de weg Westerparklaan maatgevend. Bronmaatregelen zijn niet mogelijk, gelet op financiële afwegingen. Er is een overdrachtsmaatregel aanwezig in de vorm van een aarden wal, het verhogen hiervan stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard. Gelet op de stedenbouwkundige opzet van de woningen in cluster B kunnen maatregelen aan de gevel de woningen getroffen worden welke de geluidbelasting laat afnemen.

De zienswijze van de heer en mevrouw Lambregts met betrekking tot de ontwerpbeslissing tot verlening van hogere waarde, luidt als volgt: Wij gaan niet akkoord met het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting van 48 dB op de gevel.

Naar aanleiding van de zienswijze van de heer en mevrouw Lambregts merkt het College van burgemeester en wethouders het volgende op:

Ontwikkelingen binnen de gemeente Breda gaan soms gepaard met overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. Om deze ruimtelijke ordeningsprocedures toch toe te staan en Breda in ontwikkeling te laten blijven is het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen. De voorkeursgrenswaarde mag dan worden overschreden maar deze overschrijding mag het wettelijk maximum niet overschrijden. Bovendien mag er niet zonder meer een ontheffing worden verleend, maar dient voldaan te worden aan diverse criteria, welke volgen uit de Wet geluidhinder en het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

Het besluit wat ter inzage heeft gelegd betreft een concept. De bedoeling van een concept besluit is een uitleg geven welk besluit genomen gaat worden en daarop reactie verzamelen zodat het definitieve besluit zorgvuldig kan worden genomen. Er is pas een echt afweging mogelijk met behulp van het ontwerp, mogelijke zienswijze en wellicht andere informatie.

Inmiddels zijn alle noodzakelijke onderzoeken verricht voor wat betreft het verlenen van een hogere waarde voor geluid. De ontwerpbeslissing, zienswijzen en overige informatie zijn verzameld waardoor aan alle eisen uit de Algemene wet bestuursrecht is voldaan.

Het plan is conform de Wet geluidhinder getoetst en voldoet aan de vereisten uit het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda. Geconcludeerd kan worden dat aan alle ontheffingscriteria wordt voldaan en dat het College van burgemeester en wethouders bevoegd is om een hogere waarde te verlenen.

Daarnaast is het plan ruimtelijk ingebed in de verplichtingen die voorkomen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiermee wordt onderbouwd dat de basis voor het besluit breed genoeg is.

Geconcludeerd wordt dat naar de mening van het College van burgemeester en wethouders er geen redenen zijn om de gevraagde ontheffing niet te verlenen.

9. BESLUIT

Gelet op het voorgaande, de bepalingen uit de Wet geluidhinder, de Algemene wet bestuursrecht en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda, besluit het College van burgemeester en wethouders van Breda:

- als hogere grenswaarde voor 11 woningen gelegen op het landgoed Heilaar vast te stellen de waarde van:
 1. Appartement A app BZ; 50 dB
 2. Twee woningen vertegenwoordigd door waarneempunt B 01 WPL; 52 dB
 3. Twee woningen vertegenwoordigd door waarneempunt B 02 WPL; 50 dB
 4. Twee woningen vertegenwoordigd door waarneempunt B 04 WPL; 49 dB
 5. Twee woningen vertegenwoordigd door waarneempunt B 05 WPL; 49 dB
 6. Twee woningen vertegenwoordigd door waarneempunt B 06 WPL; 50 dB

- dat de akoestisch rapporten, uitgevoerd door gemeente Gemeente Breda, afdeling RO / Wonen en Milieu, projectnummer 20092804-1, d.d. 28 april 2009 en 20092804-2, d.d. 28 juni 2010, tekening en bescheiden deel uit maken van dit besluit.

Breda, 27 JULI 2010
Burgemeester en wethouders van Breda,
Namens dezen,

A.H.J. van den Hurk
De directeur Ruimtelijke Ontwikkeling

