

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het huidige dierenopvangcentrum in Breda is met de jaarlijkse opvang van ruim 3500 dieren, een van de grootste dierenopvangcentra in Nederland. Enkele vaste medewerkers en bijna 200 vrijwilligers zorgen elke dag weer voor de professionele opvang van de zwerv- en afstandsdieren.

Over enkele jaren voldoet het huidige dierenopvangcentrum niet meer aan de wettelijke eisen, het pand is verouderd en door het groeiend aantal dieren dat jaarlijks in het asiel terecht komt is het veel te klein geworden. Bovendien is er een maatschappelijke behoefte aan opvang van huisdieren van mensen die niet meer voor hun huisdier kunnen of willen zorgen. Een nieuwe ruimte voor de opvang van al deze dieren is noodzakelijk. Derhalve zal in het plangebied een nieuw en moderner dierenopvangcentrum gerealiseerd worden.

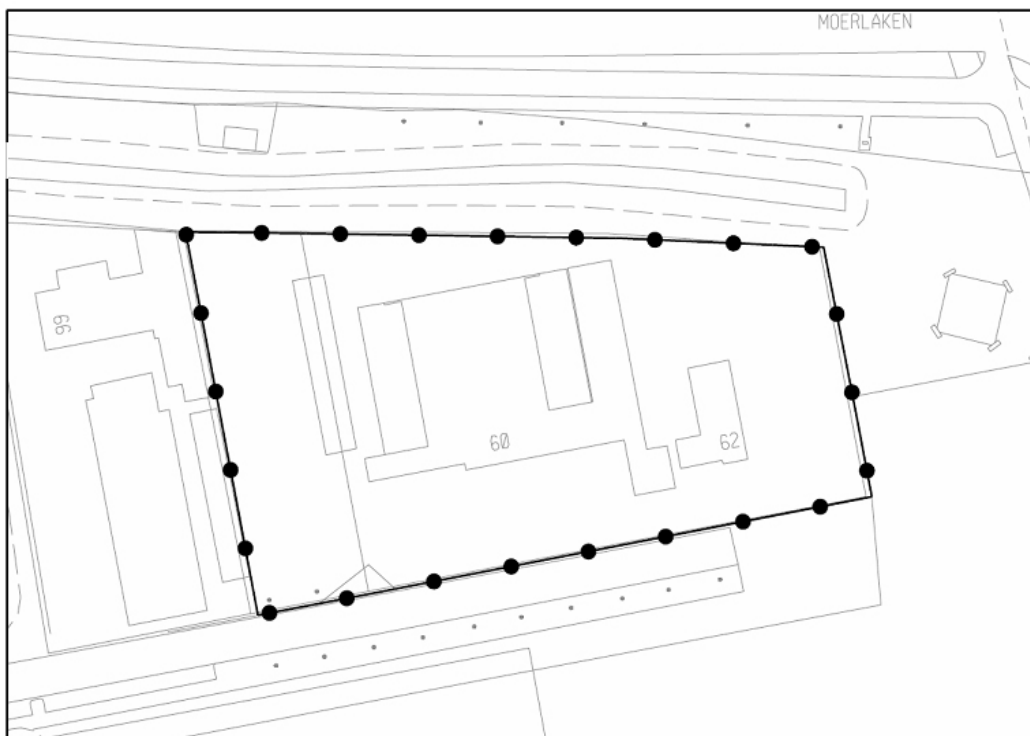
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is voor de voorgenomen ontwikkeling deze partiële herziening van het vigerend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het bedrijventerrein Krogten aan de noordzijde van Breda. Het gebied omvat de percelen kadastraal bekend met de nummers 2090 en 1853, gemeente Breda, sectie C. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.090 m².

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het westen door het naastgelegen perceel met bijbehorende bebouwing;
- in het noorden door de Moerlaken;
- in het oosten door de Terheijdenseweg;
- in het zuiden door het doodlopend gedeelte van de Oude Baan.



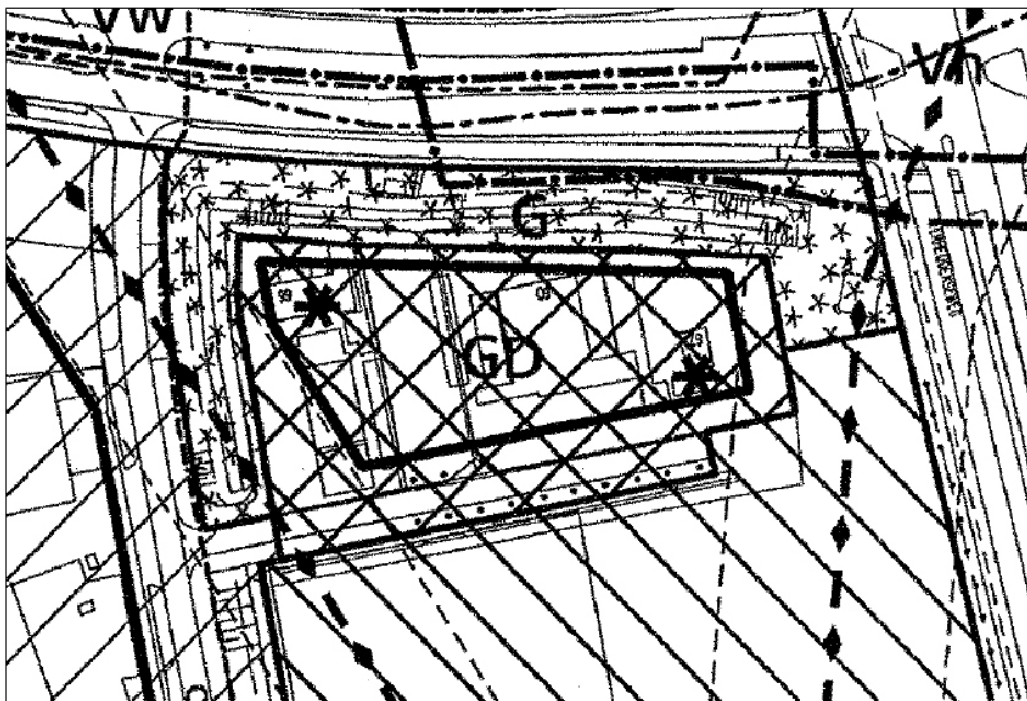
Afb. 1: Kadastrale kaart met nader aangeduid plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Krogten' zoals vastgesteld op 25 november 2004 en goedgekeurd op 28 juni 2005. In 2006 is voor dit bestemmingsplan een partiële herziening opgesteld. Deze partiële herziening is vastgesteld op 15 februari 2007 en goedgekeurd op 16 oktober 2007. Tevens is de locatie gelegen binnen het paraplubestemmingsplan 'Smart-, grow- en headshops en belwinkels' zoals vastgesteld op 16 juli 2009 en goedgekeurd op 14 oktober 2009. Tot slot valt het plangebied tevens onder de parapluherziening 'geluidzone industrieterrein Breda Noord' zoals vastgesteld op 17 december 2009.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd als 'Gemengde doeleinden' met een bouwvlak waarin de bestaande bebouwing is gesitueerd. Tevens is ter plaatse van de bestaande woning aan de Oude Baan 62 een aanduiding 'bestaande bedrijfswoning' gelegd. Ten noorden van het plangebied is de groenstrook bestemd als 'Groenvoorzieningen'. Ten westen en oosten van het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen van 150 kV met beschermingszone van Tennet. Tot slot is in het noorden van het plangebied een hoofdtransportleiding stadsverwarming gelegen.

De voorgenomen ontwikkeling past qua functie en bouwregels niet binnen de regeling en bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige hoogspanningsverbinding en bijbehorende beschermingszone alsmede met de geluidzone van het industrieterrein Breda Noord.



Afb. 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Krogten (2004)

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het dierenopvangcentrum, gelegen aan de Oude Baan 60-62 nabij de Terheijdenseweg. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenaamd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Krogten, Oude Baan 60-62'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

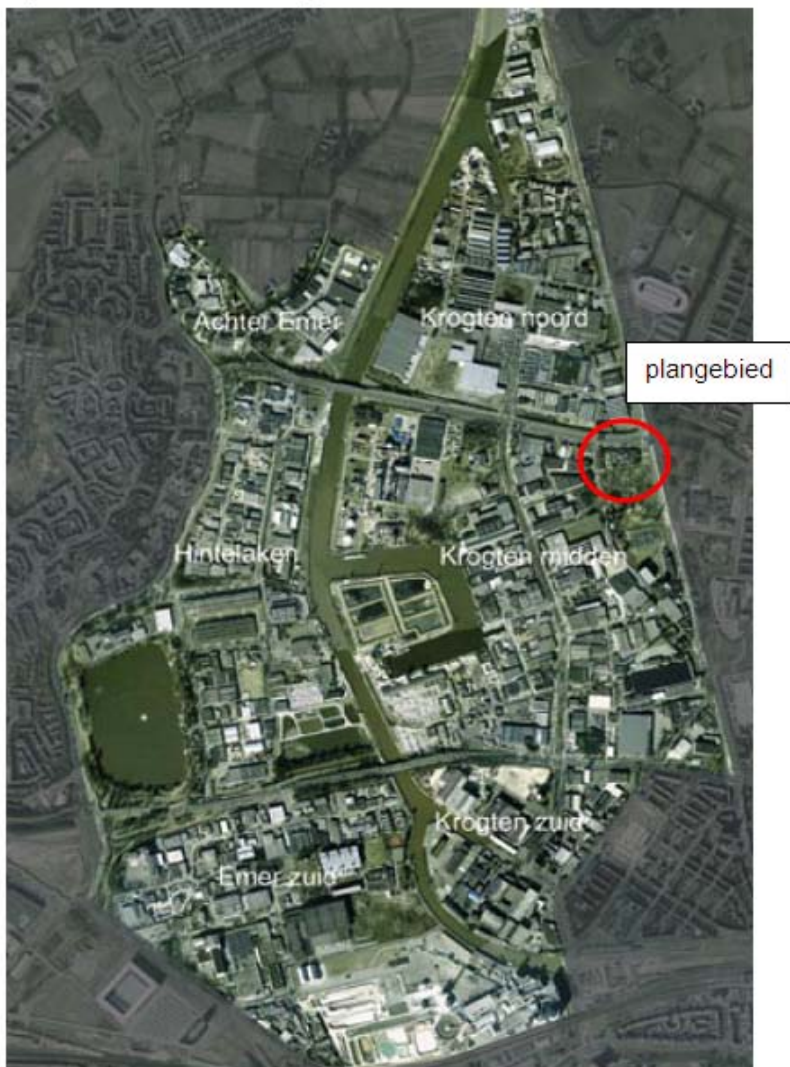
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein Krogten, gelegen in het noorden van Breda. Dit is een zogenaamd gemengd plus bedrijventerrein waar allerlei soorten bedrijvigheid voorkomen tot en met milieucategorie 5. Er zijn met name groothandelsbedrijven en industriële productiebedrijven gevestigd. De ruimtelijke opbouw van het bedrijventerrein wordt gevormd door de lijnvormige elementen van de rivier De Mark, de Moerlaken, Backer en Ruebweg, Terheijdenseweg en intern door de Konijnenberg. De structuur is helder van opbouw en de bebouwingsdichtheid is zeer diffuus.

In het masterplan Emer / Hintelaken de Krogten (oktober 2005) is het gebied 'beeldkwaliteit oude baan' aangewezen als herstructureringsproject. Dit project richt zich vooral op de herstructurerings thema's beeldkwaliteit en leegstand. Van de bedrijven gevestigd op de Oude Baan is in feite slechts de achterzijde zichtbaar. De gehele straat is praktisch één aaneengesloten stenen wand. Aan de andere zijde liggen volkstuinen, die weer aansluiten op de Terheijdenseweg. Deze volkstuinen bevinden zich, evenals een deel van het plangebied, gedeeltelijk onder elektriciteitsmasten waardoor de bebouwingsmogelijkheden beperkt zijn. Het is de intentie om de beeldkwaliteit van dit gebied te vergroten, waarmee de vele passanten een prettiger kennismaking hebben met dit gebied. De voorgenomen ontwikkeling draagt zeker bij aan een verbetering van de (beeld)kwaliteit van de omgeving.



Afb. 3: Globale indeling Emer / Hintelaken / Krogten

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden gelegen. Het plangebied ligt in een zone van lage archeologische verwachting op de gemeentelijke verwachtingenkaart. Bij de herinrichting van het plangebied zal de ondergrond worden geroerd in verband met de sloop van de bestaande bebouwing en vervolgens de bouw van de nieuwe voorzieningen voor het dierenopvangcentrum. Gezien de lage verwachting is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afb. 4: Uitsnede plankaart beleidsnota archeologie met aangeduid plangebied

2.3.2 Bebouwingsstructuur

In het plangebied zijn drie gebouwen gesitueerd die momenteel in gebruik zijn ten behoeve van het aanwezige dierenopvangcentrum. Het gaat hier om de bedrijfswoning, een kennel en het dierenopvangcentrum zelf. Tevens is aan de oostzijde van het perceel een hoogspanningsmast gesitueerd.

2.3.3 Groen

Het plangebied bestaat uit bebouwing met bijbehorende gecultiveerde tuin. De aanwezige beplanting in de tuin bestaat voornamelijk uit grote bomen met een deel gazon. De tuin wordt intensief beheerd.

2.3.4 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten aan een zijstraat van de Oude Baan. De Oude Baan wordt verder aan de noordzijde ontsloten aan de Moerlaken en aan de zuidzijde aan de Terheijdensweg.

2.3.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling. Wel zijn binnen het plangebied hoogspanningslijnen van 150 kV gesitueerd. Deze hebben reeds in het vigerende bestemmingsplan een beschermde regeling met hierin bebouwingsbeperkingen. De nieuwe bebouwing mag niet binnen de beschermingszone (26 meter aan weerszijden van de hartlijn) van deze hoogspanningskabels worden gesitueerd.

2.4 Functionele structuur

Functioneel gezien is de locatie gelegen op een bedrijventerrein. De huidige locatie is echter reeds in gebruik ten behoeve van het dierenopvangcentrum. Het plangebied is dan ook bestemd als gemengd gebied, met hieromheen een strook groen. Ten zuiden van het plangebied is in verband met de aanwezige hoogspanningslijnen geen bebouwing toegestaan. Hier zijn een aantal volkstuinen gelegen.

Ten westen van het plangebied is bebouwing gesitueerd die gebruikt wordt voor een vogelhandel. Deze vogelhandel is opgenomen binnen de vigerende gemengde bestemming waar ook het dierenopvangcentrum onder valt. Binnen het plangebied, en op het naastgelegen westelijke perceel zijn in totaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling van een bestaande functie past binnen deze Rijksdoelstelling.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO, vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de voormalige beleidsstukken (Interimstructuurvisie en Uitwerkingsplannen) is nog steeds actueel en ongewijzigd gebleven. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De voorgenomen stedelijke ontwikkeling past qua aard, maat en schaal bij de omgeving.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. Deze is op 17 december 2010 vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groenblauwe mantel en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Het plangebied aan de Oude Baan 60-62 ligt in het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ruimtelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden. Om deze reden past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Verordening Ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De Structuurvisie 'Breda 2020, Stad in evenwicht', zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2007, vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen.

Breda zal zich de komende jaren ontwikkelen tot een dynamische stad, een euregionaal centrum en een vitale stad. Deze kent een harmonieuze bevolkingsopbouw, waarin elke groep burgers evenredig vertegenwoordigd is. Daarbij gaat de stad voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling waarbij stad en land, wonen en werken, bereikbaarheid en leisure/recreatie, oud en modern, natuur en water in samenhang met elkaar ontwikkeld worden. Naast de ontwikkeling en vernieuwing van de stad middels transformatie en wijkontwikkeling zet Breda zich in voor de te herstructureren werkgebieden en de instandhouding van de kwalitatief goede woon- en werkgebieden.

Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk-economisch;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

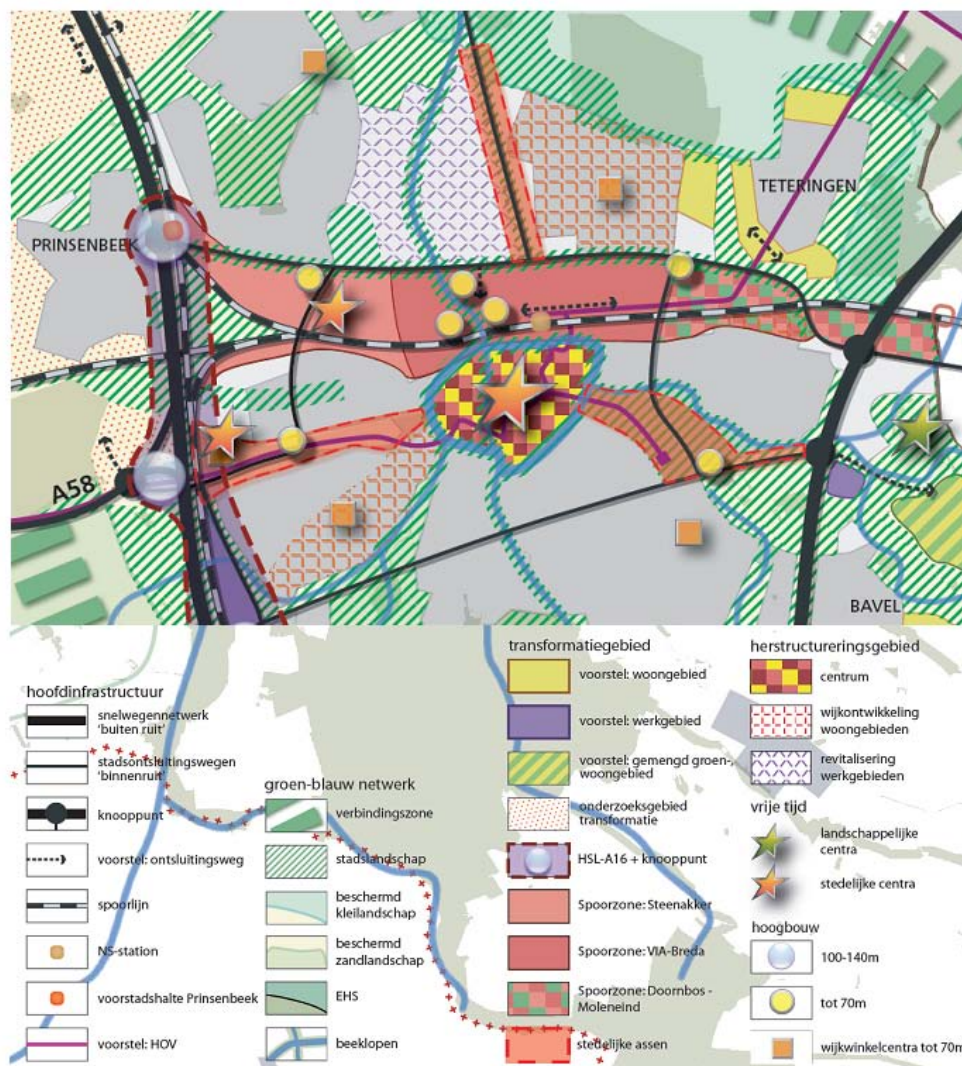
De Structuurvisie Breda 2020 gaat uit van programmadoelen voor:

- wonen: circa 185.000 inwoners in 2020, 15.000 nieuwe wooneenheden, woonkansen voor oudere en jonge mensen;
- werken: circa 110.000 arbeidsplaatsen in 2020, 250 ha nieuwe bedrijventerreinen, arbeidsplaatsen voor hoog- en lageropgeleiden;
- een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad;
- een infrastructuur die de bereikbaarheid van de stad in stand houdt;
- een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat binnen de structuurvisie is aangeduid als 'revitalisering werkgebieden'. De voorraad bedrijventerreinen in Breda moet ruimte bieden aan zowel de ruimtevraag vanuit het zittende bedrijfsleven, als aan de noodzakelijke vernieuwing door het toevoegen van nieuwe economische activiteiten. Voor bestaande terreinen wordt de revitalisering krachtig voortgezet. Om te voorkomen dat bestaande terreinen leeglopen en gaandeweg verpauperen, wil de gemeente hervestiging op bestaande terreinen actief stimuleren en zo bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik. De gemeente wil ook de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen verbeteren. De Krogten/Emer-Hintelaken is hierbij tevens aangewezen als landelijk Topproject.

De Terheijdenseweg is aangewezen als stedelijke as en verbindingszone. Het streven is om de stedelijke assen in Breda markant te profileren. Hierover wordt gesteld dat het functieprofiel van deze as bestaat uit sport- en onderwijsvoorzieningen en bedrijvigheid. De sportboulevard vormt aan deze as een stedelijke vrijetijdscenter. De herstructurering van de Krogten en de Hoge Vucht kan op termijn een impuls geven voor mogelijke transformaties en kwaliteitsverbetering aan de Terheijdenseweg.

De voorgenomen ontwikkeling draagt door middel van herstructurering bij aan een kwalitatieve impuls voor de locatie en haar directe omgeving. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden als gesteld in de Structuurvisie Breda 2020.



Afb. 5: Uitsnede kaart behorende bij Structuurvisie Breda 2020

Parkeernota

In de Nota parkeer- en stallingsbeleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in september 2004, is het aantal benodigde parkeerplaatsen per ruimtelijke of functionele ontwikkeling opgenomen. De functie is gelegen in het 'overige gebied' van Breda. De gemeente hanteert voor het dierenopvangcentrum een norm van 1,2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Voor een dierenarts met een commerciële functie geldt een norm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Totaal zal de nieuwe situatie circa 2.936 m² bvo. bedragen. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat er 36 parkeerplaatsen nodig zijn om de behoefte op te vangen. Vijf parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Naar aanleiding van een gelijktijdigheidsonderzoek is gebleken dat aan de Oude Baan veel ongebruikte parkeerplaatsen liggen tijdens de openingsuren van het dierenopvangcentrum. Deze parkeerplaatsen zullen worden gebruikt ten behoeve van het dierenopvangcentrum. Er wordt hierdoor voldaan aan de parkeernorm zoals nader aangegeven in paragraaf 4.3.3.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Het dierenopvangcentrum voldoet over enkele jaren niet meer aan de wettelijke eisen, het pand is verouderd en door het groeiend aantal dieren dat jaarlijks in het asiel terecht komt is het veel te klein geworden. Bovendien is er een maatschappelijk behoefte aan opvang van huisdieren van mensen die niet meer voor hun huisdier kunnen of willen zorgen. Een nieuwe ruimte voor de opvang van al deze dieren is noodzakelijk.



Afb. 6: Impressie nieuwbouw dierenopvangcentrum met weergave gevels

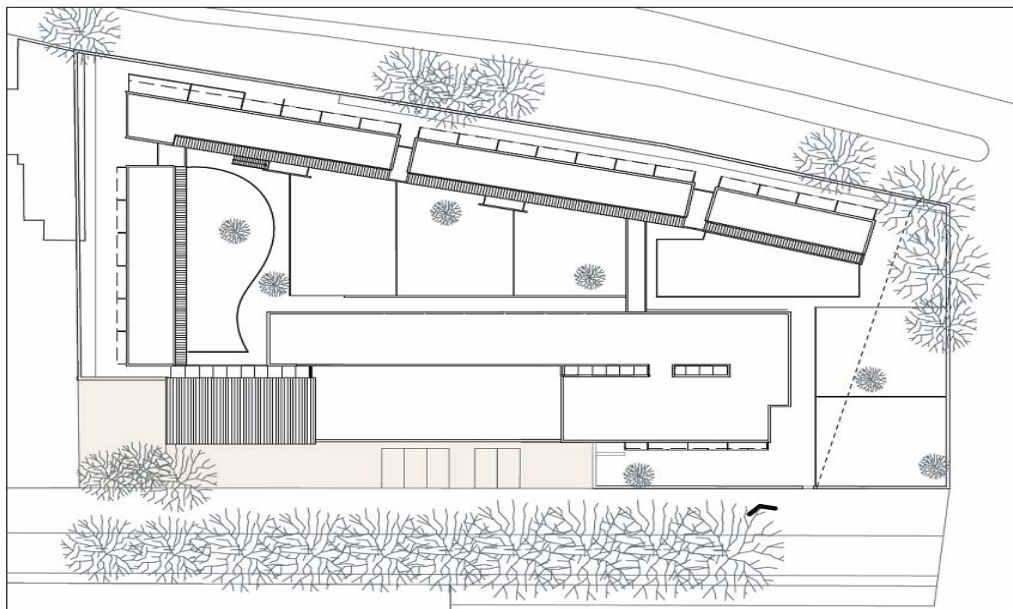
4.2 Stedenbouwkundige opzet

Op de projectlocatie aan de Oude Baan zal een nieuw en moderner dierenopvangcentrum gerealiseerd worden. Naast de opvang van honden en katten is er plaats voor konijnen, knaagdieren en vogels, ook is er ruimte voor een dierenarts en een kleine, ondergeschikte commerciële functie ten behoeve van de verkoop van dierenbenodigdheden voor bezoekers en klanten. Voor bezoekers is tevens de mogelijkheid om deel te nemen aan een cursus of activiteit in de hiertoe ingerichte ruimten. De dierenambulance blijft verbonden aan het centrum om hulp te bieden aan de jaarlijks vele duizenden gewonde en verdwaalde dieren in de regio.

Het plan is op 29 juni 2010 voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft een positief welstandadvies onder voorwaarde afgegeven. De voorwaarde handelt over de bomenrij

langs het doodlopende gedeelte van de Oude Baan aan de entree-zijde van het dierenopvangcentrum. In het plan dat op 29 juni aan de commissie is voorgelegd, waren er 28 parkeerplaatsen tussen deze bomen gesitueerd. De welstand spreekt de wens uit deze bomenrij te behouden.

Een gelijktijdigheidsonderzoek heeft uitgewezen dat de parkeerplaatsen tussen de bomen niet hoeven te worden gerealiseerd; er bevinden zich voldoende beschikbare parkeerplaatsen in de nabije omgeving van het nieuwe dierenopvangcentrum. De bomenrij langs het doodlopende gedeelte van de Oude Baan blijft behouden.



Afb. 7: Weergave nieuwe situatie dierenopvangcentrum binnen het plangebied

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Functioneel

Maatschappelijk

Momenteel is het plangebied en het naastgelegen perceel bestemd als gemengde doeleinden. Het dierenopvangcentrum is momenteel reeds gevestigd op deze locatie maar betreft een maatschappelijke functie. De dierenarts, zij het ondergeschikt aan het dierenopvangcentrum, heeft ook een maatschappelijke functie. De gronden van het dierenopvangcentrum, de dierenarts en bijbehorend de bebouwing staan geheel in dienst van de maatschappelijke functie.

De in het gebouw gevestigde dierenarts zal in eerste instantie enkel ten dienste staan van het dierenopvangcentrum. Binnengebrachte dieren dienen gecontroleerd, dan wel geholpen te worden en klanten die een dier aanschaffen kunnen hier nog een enkele keer terecht.

Tevens zijn er op de eerste verdieping aan de zuidzijde van het gebouw cursusruimten gesitueerd. Deze kunnen worden gebruikt om voorlichting te geven aan klanten, dan wel bezoekers van het dierenopvangcentrum. Ook voor deze ruimten bestaat de mogelijkheid om in de toekomst de ruimte incidenteel te gebruiken voor andere cursussen en gebruikers. De in het gebouw aanwezige

ondergeschikte verkoop van dierbenodigdheden voor klanten van het dierenopvangcentrum is niet voor commerciële exploitatie bestemd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg op de Oude Baan, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied heeft een verkeer- en parkeerfunctie en zal deze ook behouden.

4.3.2 Groen

In het plangebied zal net als in de bestaande situatie een gecultiveerde tuin gerealiseerd worden. De beplanting zal bestaan uit bomen, struiken en gazon en zal eveneens intensief beheerd worden.

4.3.3 Infrastructuur en parkeren

Infrastructuur

De ontsluiting van het plangebied blijft gehandhaafd via de Oude Baan.

Parkeren

De nota Parkeer- en stallingsbeleid beschrijft het beleid op het gebied van parkeren van auto's en stallen van fietsen. Het parkeerbeleid in Breda levert een bijdrage aan het goed toegankelijk houden van voorzieningen, werk- en woongebieden. Het parkeerbeleid faciliteert de groeiende mobiliteitsbehoefte en is cruciaal voor een goede bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het is het beleid van de gemeente Breda om bij nieuwbouwprojecten in beginsel de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwbouw te laten realiseren op eigen terrein van de bouwer. Hiervoor zijn in de parkeernota normen opgesteld. Voor onderhavig plan zal een deel van de parkeerbehoefte buiten het plangebied worden opgelost. Zie hiervoor onderstaande motivatie en het uitgevoerde gelijktijdigheidsonderzoek in de bijlage.

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen nieuwbouw dierenopvangcentrum

In de parkeernota van gemeente Breda is geen parkeernorm vastgesteld voor de functie "dierenopvangcentrum". Door de gemeentelijke adviseur mobiliteit is op basis van het Programma van Eisen een norm van 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo dierenopvangcentrum voorgesteld. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de functie 'dierenarts' gezien wordt als een "medische voorziening", als bedoeld in de parkeernota. Ten behoeve van deze functie zal een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo blijven gelden.

Uitgaande van het PvE en bovenstaande norm geldt dan het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen:

Nieuwbouw bebouwd BVO	2.936 m ²
- waarvan t.b.v. de functie 'dierenarts'	60 m ²
Benodigd aantal parkeerplaatsen t.b.v. uitbreiding nieuwbouw (excl. dierenarts)	34,5 ppl
Benodigd aantal parkeerplaatsen t.b.v. functie 'dierenarts'	1.5 ppl
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen nieuwbouw	36 ppl

In het plangebied worden 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd. Naar aanleiding van een gelijktijdigheidsonderzoek, uitgevoerd door Compositie 5 stedenbouw bv in december 2010 is gebleken dat aan de Oude Baan veel ongebruikte openbare parkeerplaatsen liggen tijdens de openingsuren van het dierenopvangcentrum. Het gelijktijdigheidsonderzoek is door de afdeling Verkeer beoordeeld. In overleg met de afdeling RO is aangegeven dat alle benodigde parkeerplaatsen passen in de openbare ruimte zoals die er nu is aan de Oude Baan. Er hoeven geen extra

parkeerplaatsen te worden aangelegd. Naar aanleiding van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte voor het nieuwe dierenopvangcentrum.

HOOFDSTUK 5 Milieu en natuur

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie.

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. Het gebied stelt bepaalde randvoorwaarden aan de ontwikkeling denk aan bestaande natuur of archeologische en bodemkundige waarden. Daarnaast worden vanuit milieuwetgeving ook eisen opgelegd zoals geluidseisen en eisen aan de luchtkwaliteit. In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Algemeen

Door het industriële verleden van Breda kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld (Nota 'De Bredase grondslag', Gemeente Breda, januari 2009). De aanpak van bodemverontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor mens of milieu.

Bodemonderzoek en grondverzet

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Zo kan rekening gehouden worden met bodemverontreinigingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een historisch (dossier)onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomst van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld (Regels voor hergebruik van grond, Gemeente Breda, augustus 2008), die bepaalt welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruikgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Ook hierbij is tijdige kennis van de lokale bodemkwaliteit essentieel.

Lokale bodemkwaliteit

Het plangebied is gelegen op een voormalige stortplaats. Door de provincie Noord-Brabant zijn in 2009 de gronden na een uitvoerig onderzoekstraject vrijgegeven van de status stortplaats.

Conclusie stortlocatie

Uit het onderzoek blijkt dat er niet eenduidig sprake is van een stortplaats. Het gebied is in de jaren '40 opgehoogd met puinhoudende grond en een beperkt aantal andere bijmengingen. Gemiddeld is er veel minder dan 50% bijmenging aangetroffen. De 'stortplaats' voldoet dan niet aan de definitie uit de Nota Hergebruik Stortplaatsen (Provincie Noord-Brabant, Directie Ecologie, 22 juni 2004).

Onderzoeksresultaten

Zowel in de deklaag als in de laag die voorheen als 'stortmateriaal' was benoemd zijn vrijwel geen overschrijdingen van de interventiewaarde gemeten. Het betreft feitelijk bodem met bijmengingen. In het grondwater zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De locatie is geschikt voor het huidige gebruik. De huidige gebruikers/eigenaren weten dat het gebied destijds is opgehoogd en puinhoudend is, er is nooit onrust geweest over gezondheidsrisico's. Op basis van het uitgebreide onderzoek is de provincie verzocht om de locatie niet meer als stortplaats te benoemen, maar te beoordelen als bodem.

Verontreiniging dierenopvangcentrum

Ter plaatse van het dierenopvangcentrum is een kleine verontreiniging met olie aangetroffen. Er worden in de omgevingsvergunning voor het bouwen van het dierenopvangcentrum voorwaarden gesteld ten aanzien van graafwerkzaamheden en het omgaan met vrijkomende grond met bijmengingen. In de milieuvergunning van het dierenopvangcentrum zal ook aandacht besteedt worden aan de bodemkwaliteit. Indien noodzakelijk worden gebruiksbeperkingen opgelegd om geschikt gebruik van de locatie te garanderen.

Het aspect bodem vormt naar aanleiding van het bovenstaande en de uitgevoerde onderzoeken geen belemmering.

5.3 Water

Huidige situatie

Het plangebied ligt op een bedrijventerrein en in zijn geheel binnen de bebouwde kom van Breda. In de omgeving ten westen van het plangebied is de Krouwelaar haven gelegen die in verbinding staat met de Mark. Ten oosten van het plangebied is aan de overzijde van de Terheijdenseweg een open water gelegen. Aan de noordzijde, op ongeveer zes meter afstand van het plangebied ligt een categorie A waterloop, die in beheer is bij het waterschap. Binnen het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater in één buis wordt afgevoerd.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden. Verder is het onder andere verboden zonder vergunning te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m².

De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

Beleid

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel.

Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Op 29 januari 2009 is de nieuwe Waterwet in werking getreden. In deze wet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is de zorgplicht voor particulieren. De zorgplicht houdt in dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein, bijvoorbeeld met groene daken.

Invloed bestemmingsplan

Het verhard oppervlak zal ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen niet significant toenemen ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing in het plangebied. Wel zal de nieuwbouw worden voorzien van een gescheiden riolering. Dit wil zeggen dat het hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Omdat nabij de locatie nog geen gescheiden riolering is aangelegd zal het hemelwater voorlopig worden aangesloten op het gemengde stelsel. In de toekomst kan het hemelwater worden aangesloten op een nog aan te leggen afzonderlijk hemelwaterstelsel.

Bij de uitwerking van de nieuwe ontwikkeling zal de zorgplicht worden meegenomen. Waar mogelijk dienen voorzieningen te worden aangelegd om de afvoer van regenwater te vertragen. Dit betekent dat de mogelijkheden om het hemelwater op de ontwikkelingslocaties te infiltreren of te bergen nadrukkelijk onderzocht moeten worden. Hiermee wordt de belasting van het rioolstelsel beperkt, zodat de kans op het overstorten van vervuild rioolwater op het oppervlakte water wordt beperkt. Tevens zal de zuiveringsinstallatie beter functioneren omdat het aangeboden water minder wordt verdund.

Al met al is de invloed van het plan op de waterhuishouding beperkt. Indien er maatregelen worden getroffen om het hemelwater te infiltreren of te bergen, zal de invloed van het plan een verbetering van de waterhuishouding opleveren.

Ten tijde van de herontwikkeling zal er bij de bouw geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

5.4 Ecologie

Algemeen

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.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing met bijbehorende gecultiveerde tuin. De aanwezige beplanting in de tuin bestaat voornamelijk uit grote bomen met een deel gazon. De tuin wordt intensief beheerd.

Beleid

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven.

Voor het dierenopvangcentrum betekent dit dat de bestaande groenelementen zoveel als mogelijk gehandhaafd dienen te blijven. Waar mogelijk dient het aantal groenelementen te worden uitgebreid.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe ontwikkelingen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient in een aantal gevallen een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Of deze omgevingsvergunning verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Agel Adviseurs in augustus 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daarnaast is door Agel Adviseurs tevens een boominventarisatie uitgevoerd in verband met de voorziene kap van bomen in het plangebied. Met het onderzoek is beoordeeld of en zo ja welke bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de realisatie van het nieuwe dierenopvangcentrum.

Resultaten quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van ten minste 6 kilometer ten westen van het plangebied en betreft het Natura 2000 gebied "Ulvenhoutse Bos". Het Natura 2000 gebied betreft een Habitatrichtlijn. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met het natuurgebied en gezien de omvang zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de PEHS. Het dichtstbijzijnde gebied welke onderdeel uitmaakt van de PEHS bevindt zich op een afstand van ca. 800 m van het plangebied. Aangezien het

beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als PEHS en gezien de omvang van de plannen zijn negatieve effecten op de PEHS uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Conform de beschikbare gegevens zijn er in de directe omgeving geen beschermde flora waargenomen. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren aangetroffen. Achterhaald is dat in de omgeving van het plangebied de Wezel/Hermelijn (*Mustela nivalis/erminea*) en de Rode Eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) zijn aangetroffen. Verwacht wordt dat een aantal algemene muissoorten voorkomen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen beschermd. Indien de verblijfplaatsen van deze vleermuizen in het kader van de planontwikkeling worden bedreigd, is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk, aangezien deze soorten tevens voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Daarmee behoren deze soorten tot de zwaarst beschermde categorie in de Flora- en faunawet. In het plangebied zijn waarschijnlijk geen verblijfplaatsen aanwezig, mede gezien het ontbreken van geschikte bebouwing en gebruik van het terrein. Eventuele verblijfplaatsen in bomen worden bij het niet kappen ervan ook niet verstoord. Ontheffing van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied kan mogelijk deel uitmaken van een foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegroutes niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt naar aanleiding van de quickscan geen belemmering voor de nieuwbouw van het dierenopvangcentrum.

5.5 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken voor de omgeving, vooral als het een gevoelige bestemming zoals een woongebied betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Getoetst moet worden dat de nieuwe ontwikkeling geen belemmering vormt voor eventuele bedrijvigheid in de omgeving alsmede dat de ontwikkeling geen hinder oplevert voor nabij gelegen gevoelige objecten.

Toetsing

Het dierenopvangcentrum is een bedrijfsmatige inrichting die vanwege de bedrijfsvoering geluidoverlast produceert. Vanuit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt in het kader van zonering van bedrijven bij nieuwe ontwikkelingen een richtafstand van 100 m aangehouden voor het aspect geluid ten opzichte van gevoelige objecten in een rustige woonwijk. Voor onderhavig plan kan uit worden gegaan van het omgevingstype gemengd gebied vanwege de ligging op het bedrijventerrein en ligging nabij hoofdinfrastructuur. De richtafstand kan met één afstandsstap worden teruggebracht tot 50 m.

Bestaande bedrijven in de omgeving zullen geen belemmering ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. Het dierenopvangcentrum is immers geen gevoelig object. De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de omgeving worden door de ontwikkeling niet geschaad.

Met de uitbreiding van het dierenopvangcentrum kan vanwege de toename aan capaciteit voor dieren de geluidproductie toenemen. Dit betekent dat de toelaatbaarheid van de toenemende geluidproductie op gevels van omliggende gevoelige objecten (ook bedrijfswoningen) wel inzichtelijk moet worden gemaakt. Hierbij geldt dat de toenemende geluidbelasting geen negatieve invloed mag hebben op het woongenot van aanpalende woningen en/of bedrijfswoningen. Het meest nabij gelegen gevoelig object betreft de bedrijfswoning aan de Oude Baan 66. De bedrijfswoning ligt op minder dan 50 meter van de inrichtingsgrens van het nieuwe dierenopvangcentrum. Vanwege reeds eerder verleende milieuvergunningen voor het dierenopvangcentrum wordt aangenomen dat eventuele hinder ter plaatse beperkt is. Bij het bouwplan van het nieuwe dierenopvangcentrum dient ook rekening gehouden te worden met de eventuele toename aan extra geluidproductie door de toename aan capaciteit. In het kader van de milieuvergunning moet bekeken worden of een revisie of een nieuwe vergunningaanvraag noodzakelijk is. Zie ook paragraaf 5.6.

5.6 Geluid

Achtergrond

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen

echter slechts voor een deel de problemen. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is: In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer.

Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht, zie hiervoor paragraaf 5.5.

Plangebied

Ingevolge de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan slechts onderzoek vereist naar de geluidbelasting van een bestaande weg indien het bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten of terreinen mogelijk maakt of indien sprake is van een reconstructie van een bestaande weg. Wanneer het bestemmingsplan hier niet in voorziet dan behoeft op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer. Met betrekking tot de invloed van industrielawaai op het plangebied is in het kader van de parapluperziening 'geluidzone industrieterrein Breda Noord' een hogere waarde verleend voor de woning Oude Baan 66.

In het kader van de milieuvergunning van het asiel is eerder akoestisch onderzoek verricht. Als gevolg van de uitbreidingsplannen zal in kaart gebracht moeten worden welke gevolgen de uitbreiding heeft voor de geluidproductie vanwege het asiel en of dit zal leiden tot een revisie van de vergunning of tot een hele nieuwe vergunningsaanvraag.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteiteisen' opgenomen. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM10) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer. Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Het NSL regelt dat het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) volledig in werking is.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Conclusie

Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling draagt deze niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Op de locatie zijn geen overschrijdingen bekend waardoor geen aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd. De beoogde invulling van de locatie vormt dus geen bezwaar ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.8 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 (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan (externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of het betreffende transportmiddel. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving).

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie van de gemeente Breda 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”.

Conclusie

In de omgeving zijn geen bedrijven en/of weg- danwel watertransportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Ten noorden van het plangebied is een buisleiding van de gasunie aanwezig. Aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. De beschermingszone van deze verbinding loopt deels over het plangebied. Hier is in de bouwregels en op de verbeelding rekening mee gehouden. Er zijn verder geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.



Afb. 8: Uitsnede provinciale risicokaart met weergave plangebied

HOOFDSTUK 6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

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

6.2 Hoofdzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Maatschappelijk

De gronden van het dierenopvangcentrum zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Ten behoeve van de te realiseren bebouwing is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing gebouwd mag worden conform de bijbehorende bouwregels. De gebruiksregeling laat binnen de gronden tevens ondergeschikte commerciële doeleinden (kleinschalige detailhandel en een commercieel- maatschappelijke functie in de vorm van cursusruimten) en een dierenartspraktijk toe.

Artikel 4 Leiding

De beschermingszone van de hoogspanningsverbinding binnen het plangebied heeft te dubbelbestemming Leiding.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij het toepassen van een afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo. (bvo = brutovloeroppervlakte)

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Door wijziging van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor onbenutte bouwruimte, die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Tennet.

1. de provincie Noord-Brabant heeft in een reactie laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

2. Van het Waterschap Brabantse Delta is een positief advies ontvangen met de volgende aandachtspunten:

- direct aan de noordzijde van het plangebied ligt een categorie A waterloop. Op verzoek van het waterschap is deze opgenomen in paragraaf 5.3 Water;
- op verzoek is een voorgesteld tekstfragment aan paragraaf 5.3 toegevoegd.

3. Tennet heeft in hun reactie de volgende aandachtspunten opgenomen:

- in het plangebied van het bestemmingsplan ligt de bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding Geertruidenberg-Breda. Deze verbinding heeft een belemmeringszone van 26 meter aan beide zijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Op verzoek is in paragraaf 2.3.5 kabels en leidingen de afmeting van 20 meter aangepast in 26 meter;
- daarnaast is op verzoek van Tennet in de regels en op de verbeelding een dubbelbestemming voor de belemmeringszone opgenomen.

8.2.2 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Er is een mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze is beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens heeft het college de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 Beroep

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