

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van woningbouw in het gebied tussen de kern Bavel en de Roosbergseweg.

In december 2005 heeft de gemeenteraad het structuurplan Breda-Oost vastgesteld waarin de ontwikkelingen in en rondom Bavel zijn opgenomen. In het structuurplan is onder andere ruimte voor de ontwikkeling van een woongebied rondom de kern Bavel. Voor een deel van het plangebied is in 2006 een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO gevoerd waarmee de bouw van 61 woningen mogelijk is gemaakt. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Een zestal percelen is nog niet bebouwd, deze zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In mei 2009 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied Bavel-Zuid in procedure gebracht met de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 800 woningen. Vanwege de herziening van het gehele woningbouwprogramma van Breda is de planvorming eind 2009 stilgelegd. Er is echter wel een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie voor het plangebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker. Daarnaast zijn er contractuele afspraken gemaakt vanuit verschillende in-/verkoop overeenkomsten en zijn er verwachtingen gewekt naar twee woningbouwcollectieven.

Op 16 december 2010 is de notitie Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet' vastgesteld door de gemeenteraad. Als gevolg van gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de demografische ontwikkeling van de stad was het noodzakelijk dat de uitgangspunten van de structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht' werden herijkt. Dat is gebeurd met het beleidskader over de stedelijke programmering. Deze koerswijziging heeft gevolgen gehad voor de ontwikkelingen in Breda-Oost. Voor de locatie Bavel-Zuid is opgenomen dat de voorkeur uitgaat naar de ontwikkeling van bedrijventerreinen en een beperkte toevoeging van woningen. De locatie Lijndonk-Tervoort wordt niet ontwikkeld.

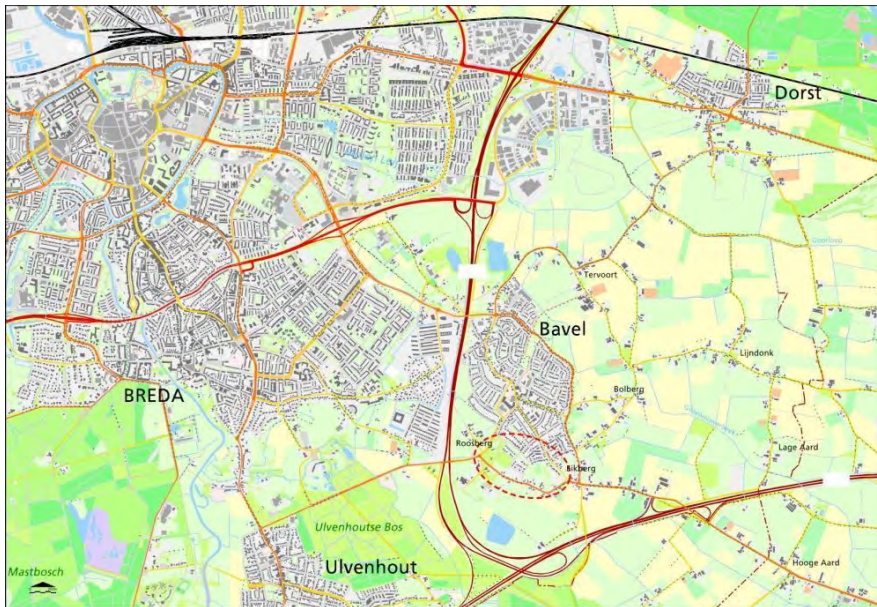
Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een eerste beperkte toevoeging van woningbouw in Bavel. Gekozen is om ruimte te geven aan het collectief en particulier opdrachtgeverschap, vanwege de bijdrage aan de woningbouwbehoefte in Bavel en het vraaggericht ontwikkelen. Het college van B&W heeft aangegeven dat de ontwikkeling van het plangebied Roosbergseweg Noord prioriteit heeft, omdat hiermee afgesloten contracten en gemaakte afspraken kunnen worden nagekomen en aan gewekte verwachtingen kan worden tegemoet gekomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden is het noodzakelijk dat bestemmingsplannen niet ouder zijn dan tien jaar. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in deze wettelijke verplichting.

Het doel is het verkrijgen van een up-to-date bestemmingsplan waarin de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 44 nieuwe woningen en de bouw van zes woningen op reeds aangelegde kavels. Binnen het nieuwe bestemmingsplan krijgen alle woningen dezelfde bouwmogelijkheden als andere woningen in de bebouwde kom.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt ten zuiden van de kom Bavel. Het wordt globaal begrensd door de Deken Dr. Dirckxweg aan de oostzijde, de Daalakker aan de noordzijde, de Brigidastraat aan de westzijde en de Roosbergseweg aan de zuidzijde. Ook enkele percelen aan de zuidkant van de Roosbergseweg maken deel uit van het bestemmingsplan.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Plangrens

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord' vervangt een deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken'. Dit plan is vastgesteld op 23-12-1996 en goedgekeurd op 03-07-1997.

1.4 Planhistorie

Hieronder is een overzicht opgenomen van de plannen en procedures welke in het verleden zijn gevoerd in Breda-Oost en van invloed zijn op de ontwikkelingen in het plangebied:

- In december 2005 heeft de gemeenteraad het structuurplan Breda-Oost 'Bavel, Beek en Berg' vastgesteld. Het structuurplan geeft richting aan de transformatie van het gebied Breda-Oost. Een groenblauw raamwerk, gekoppeld aan de aanwezige beekdalen, bepaalt de maximale verstedelijkingsruimte voor wonen en werken tot 2020. In het structuurplan is onder andere ruimte voor maximaal 90 hectare bedrijventerrein en de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 1000 woningen rondom de kern Bavel.
- In mei 2006 is voor het gebied Breda-Oost een m.e.r.-procedure gevolgd: Milieueffectrapport Breda-Oost, bedrijventerrein en woningbouw.
- Op basis van de structuurvisie Breda-Oost is eind 2006 een vrijstelling voor de bouw van 61 woningen tussen de Roosbergseweg en Daalakker verleend. Het merendeel van deze woningen is inmiddels gebouwd.
- De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen. Het gebied Breda-Oost, waar het plangebied Roosbergseweg Noord deel van uit maakt, is hierin aanwezen als transformatiegebied voor stedelijke uitbreiding.
- In mei 2009 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied Bavel-Zuid in procedure gebracht met daarin onder andere de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 800 woningen, 5 hectare woonwerkfuncties en 53 hectare bedrijventerrein. Vanwege de herziening van het gehele woningbouwprogramma van Breda is de planvorming eind 2009 stilgelegd.
- Op 16 december 2010 is de notitie Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet' vastgesteld door de gemeenteraad. Als gevolg van gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de demografische ontwikkeling van de stad was het noodzakelijk dat de uitgangspunten van de structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht' werden herijkt. Dat is gebeurd met het beleidskader over de stedelijke programmering. Deze koerswijziging heeft gevolgen voor de ontwikkelingen in Breda-Oost. Voor de locatie Bavel is opgenomen dat er ruimte wordt gecreëerd voor bedrijventerreinen en een beperkte toevoeging van woningen. De locatie Lijndonk-Tervoort wordt niet ontwikkeld.
- In het kader van de heroverweging stedelijke planning en programmering is een scenariostudie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden in Breda-Oost. Het resultaat is een voorstel voor een bouwstenenscenario, wat onder andere uitgaat van de afronding van het huidige dorp Bavel met circa 100 woningen: Roosbergseweg Noord (circa 40 woningen) en Eikberg (circa 60 woningen). In de zone langs de rijksweg A58 is ruimte voor circa 30 hectare bedrijventerrein. Tussen het woongebied en de bedrijventerreinen is een overgangszone voorzien van circa 10 hectare met onder andere woon- en werkfuncties. In juni 2011 is de Scenariostudie Breda-Oost ter kennisname aangeboden aan de Raad. Het bouwstenenscenario vormt de basis voor het actualiseren van de structuurvisie Breda-Oost middels een Nota van uitgangspunten (voorzien in 2012).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel

van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven hoe het plan past binnen het vigerend beleid en met welke milieu- en planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

Het eerste deel van het bestemmingsplan “Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord” is de toelichting. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 ‘Gebiedsanalyse’ is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 ‘Beleid’ wordt het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven;
- In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod;
- In hoofdstuk 5 ‘Milieu en landschap’ de sectorale milieu aspecten zoals, water, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts 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 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 ‘Communicatie’ zijn de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

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 bebouwingstructuur, archeologie en cultuurhistorie, groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Bavel is één van de vier dorpen welke, sinds de gemeentelijke herindeling in 1997, deel uitmaken van de gemeente Breda. Het plangebied ligt aan de zuidrand van de bebouwde kom van het dorp Bavel en maakte tot voor kort deel uit van het agrarische buitengebied van Bavel. Toen Bavel nog deel uitmaakte van de gemeente Nieuw-Ginneken was er al sprake van de uitbreiding van het woongebied Bavel op deze locatie.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingstructuur

In en rond Bavel vinden we een aantal historische bebouwingslinten. De Kerkstraat en Brigidastraat zijn dorps bebouwingslinten, de Roosbergseweg en Gilzeweg zijn agrarische bebouwingslinten. De dorps linten worden gekarakteriseerd door een verscheidenheid in bebouwing, terwijl de agrarische linten worden getypeerd door een afwisseling van vrijstaande bebouwing en open ruimte, met doorzichten naar het achtergelegen gebied.

Aan de Roosbergseweg staan diverse vrijstaande woningen op afstand van elkaar, waaronder voormalige bedrijven en boerderijen. De weg wordt begeleid door laanbeplanting. De nieuwe woningen, waarvan de bouw mogelijk is gemaakt met de artikel 19 procedure, zijn gebouwd op grote kavels tussen de bestaande lintbebouwing en achter de lintbebouwing in een nieuwe besloten woonbuurt. Een deel van de woonbuurt wordt ontsloten op de Daalakker, de rest op de Roosbergseweg. Tussen de nieuwe woonbuurt en de voormalige dorpsrand, de Daalakker, is een brede groenzone aangelegd. De noordzijde van de Daalakker wordt gekenmerkt door lage vrijstaande bebouwing met groene voortuinen. Langs de Brigidastraat staan vrijstaande woningen op diepe kavels. In het noordwesten van het plangebied vormen de diepe achtertuinen van de woningen aan het Akkerveld de plangrens.

2.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

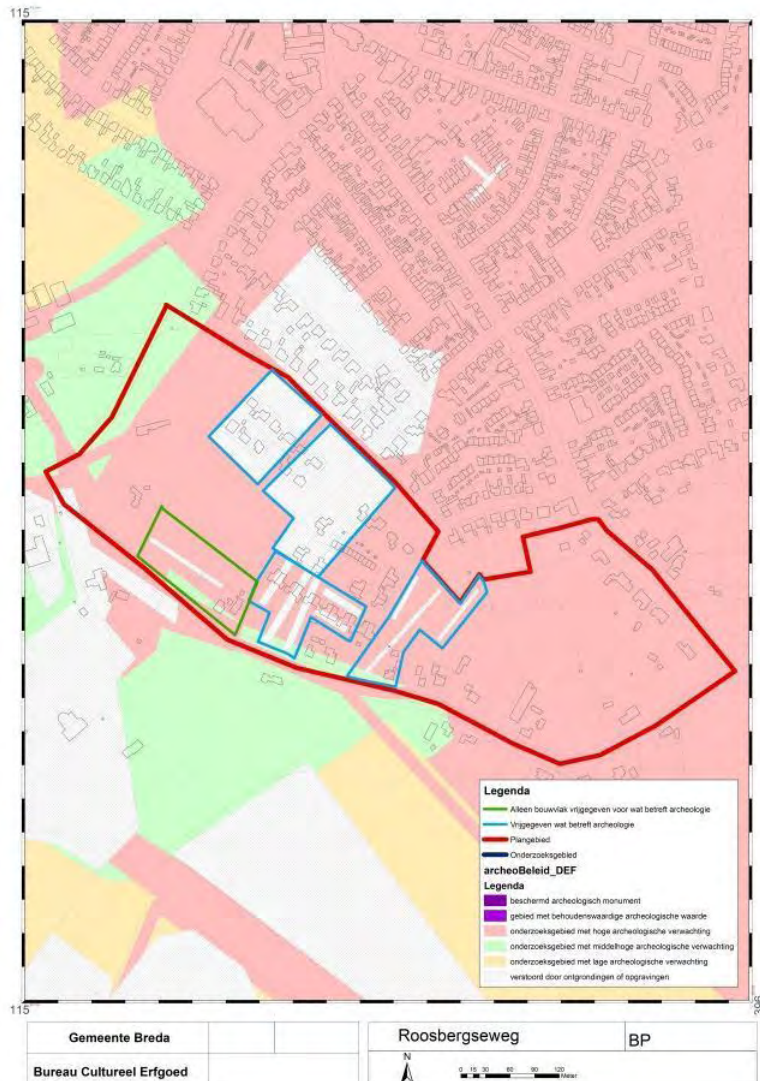
In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

Het centrum van het plangebied is gelegen op de lage dekzandrug Bavel en de oostkant op de hoge dekzandrug Eikberg. Omdat dekzandruggen, vanwege de hogere ligging in het landschap, de hoogste

kans hebben op het aantreffen van bewoningssporen heeft het plangebied voornamelijk een hoge archeologische verwachting op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie gekregen. Aan de west- en zuidrand van het plangebied komt echter ook een middelhoge archeologische verwachting voor. Voor zowel de hoge als de middelhoge archeologische verwachting geldt de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen van meer dan 100 m² die de bodem op meer dan 30 centimeter onder maaiveld zullen verstoren. Op de kaartuitsnede van de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (Figuur 3) is echter ook te zien dat er een aantal gebieden als verstoord (door ontgroningen of opgravingen) zijn aangemerkt. Voor deze gebieden geldt geen archeologische onderzoeksplicht. De gebieden, die als gevolg van ontgroning of opgraving al zijn vrijgegeven, zijn door middel van een licht blauwe lijn weergegeven. Van het gebied dat met een groene lijn is omrand, is alleen het bouwvlak vrijgegeven.



Figuur 3: Uitsnede uit de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie (Bron: Gemeente Breda)

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de

Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden met archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het resultaat van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vastgesteld.

Archeologisch waardevolle gebieden

- *Archeologische monumenten*
Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).
- *Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden*
Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is een aanlegvergunning verplicht. Het College van b. en w. stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Archeologische onderzoeksgebieden

- *Terreinen met een hoge archeologische verwachting*
Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het College van b. en w. stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- *Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting*
Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het College van b. en w. stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- *Terreinen met een lage archeologische verwachting*
Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten.
- *Verstoorde terreinen*
Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen.
Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

Het plangebied bevindt zich tussen het gehucht Roosberg aan de oostzijde en het gehucht Eikberg aan de westzijde. De zuidgrens van het gebied wordt gevormd door de Roosbergseweg, verderop overgaand in de Gilzeweg, de oude verbinding tussen Breda en Gilze. In het noorden zijn nog delen bewaard van het Bokkestraatje, een oude akkerweg en verbindingsweg. De westelijke grens wordt gevormd door de Brigidastraat, oorspronkelijke ook een oude akkerweg. Daarnaast kruisen twee zichtlijnen het plangebied: Eén op de Grote Kerk van Breda en één op de Heilige Maria Hemelvaartkerk van Bavel.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

2.3.3 Groen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van open en gesloten gebieden. Zo ligt aan de westkant van het plangebied aan beide zijden van de Roosbegseweg een klein, waardevol bosgebied en een houtwal. Deze groenelementen maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Tussen de Daalakker en de nieuw gebouwde woningen aan de Hoge en Lage Daalakker is een brede groenstrook aangelegd. De percelen aan de Brigidastraat beschikken over diepe achtertuinen met veel opgaande beplanting die zorgt voor een groene uitstraling. In het zuidoosten van het plangebied is een weideperceel omzoomd met een fraaie houtwal. Het overige deel van het plangebied is grotendeels open weidegebied, zonder opgaand groen. De Roosbergseweg wordt begeleid door laanbeplanting.

2.3.4 Verkeer

Het gebied ten zuiden van Bavel ligt globaal in de invloedssfeer van de rijkswegen A58 aan de zuidkant en A27 aan de westkant. De hoofdontsluiting voor Bavel loopt via de afrit 'Bavel' op de A58 over de Gilzeweg, overgaand in de Lange Bunder richting Breda of in de Roosbergseweg richting Ulvenhout. De Roosbergseweg/ Gilzeweg is een wijkontsluitingsweg, welke de verbinding vormt tussen Ulvenhout en Gilze. Er geldt in de huidige situatie een maximum snelheid van 60 km/uur. De Lange Bunder heeft een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige gebieden in de kom van Bavel zijn 30 km/uur gebieden, de zogenaamde verblijfsgebieden (erftoegangswegen). Ook in de nieuwe woonbuurt, welke met een artikel 19 procedure is gebouwd, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waarbij de Lage Daalakker wordt ontsloten op de Daalakker en de Hoge Daalakker wordt ontsloten op de Roosbergseweg. Het is niet mogelijk om met de auto binnendoor van de Roosbergseweg richting het centrum van Bavel te rijden. Het gemotoriseerde verkeer dient via de Deken Dr. Dirckxweg te rijden. Er is wel een fietsverbinding tussen de Roosbergseweg en Daalakker.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Het plangebied bestaat grotendeels uit bestaand woongebied. In het westen van het plangebied bevinden zich enkele bospercelen, welke aangewezen zijn als groene hoofdstructuur. Hierin staan enkele vrijstaande woningen. Tussen de Daalakker en Roosbergseweg is in 2006, met een artikel 19 procedure, de bouw van 61 woningen mogelijk gemaakt: 24 vrijstaande woningen, 26 twee onder een kap woningen en 11 rijwoningen. Hiervan zijn er 55 inmiddels gerealiseerd. Langs de historische linten Roosbergseweg en de Brigidastraat staan verschillende vrijstaande woningen op grote kavels. In totaal zijn er circa 70 woningen in het plangebied en biedt het bestemmingsplan de planologische ruimte om er maximaal 50 toe te voegen.

2.4.2 Bedrijven

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer actief. Wel telt het gebied een aantal voormalig agrarische woningen. Het gedeelte van het plangebied, wat niet is ontwikkeld met de artikel 19 procedure, is nog wel grotendeels in gebruik als agrarisch weidegebied. Over de gronden zijn verkoopovereenkomsten afgesloten tussen de gemeente Breda en de eigenaren.

Het enige bedrijf in het plangebied ligt aan de Roosbergseweg; het is een stratenmakerbedrijf en biedt tijdelijk ook onderdak aan een dierenartsenpraktijk. Voor de realisatie van dit bestemmingsplan wordt het bedrijf verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Op de locatie ontstaat zo de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen. Voor de dierenartsenpraktijk komt op een andere locatie langs de Roosbergseweg een maatschappelijke bestemming.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer de Nota Ruimte goedgekeurd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterking van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. Eén van de nationale ruimtelijke belangen is de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Brabantstad is daarbij aangewezen als nationaal stedelijk netwerk. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. (Grootschalige) nieuwe ontwikkelingen zullen voornamelijk plaatsvinden in bestaande bebouwde gebieden. De rol van de stedelijke gebieden op het gebied van economie, cultuur en voorzieningen wordt hierdoor versterkt.

Voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- Versterking van de economische kerngebieden;
- Verbetering van de bereikbaarheid;
- Verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- Bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- Behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- Afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- Waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het gebied Roosbergseweg Noord maakt deel uit van het stedelijk gebied van Breda en daarmee van Brabantstad, het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken. Een van de uitgangspunten is dat toekomstige ontwikkelingen alleen plaats vinden op inbreidingslocaties in het stedelijk gebied. De woningbouwontwikkeling in het gebied Roosbergseweg Noord vormt bijna geheel een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied en past hierdoor in de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leef gebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuur historische rijkdom. Een contrastrijk Brabants landschap wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- Het overig stedelijk gebied (landelijke regio's), met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de structurenkaart van de structuurvisie. Uit de kaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het stedelijk concentratiegebied en op de grens ligt van het zoekgebied verstedelijking.



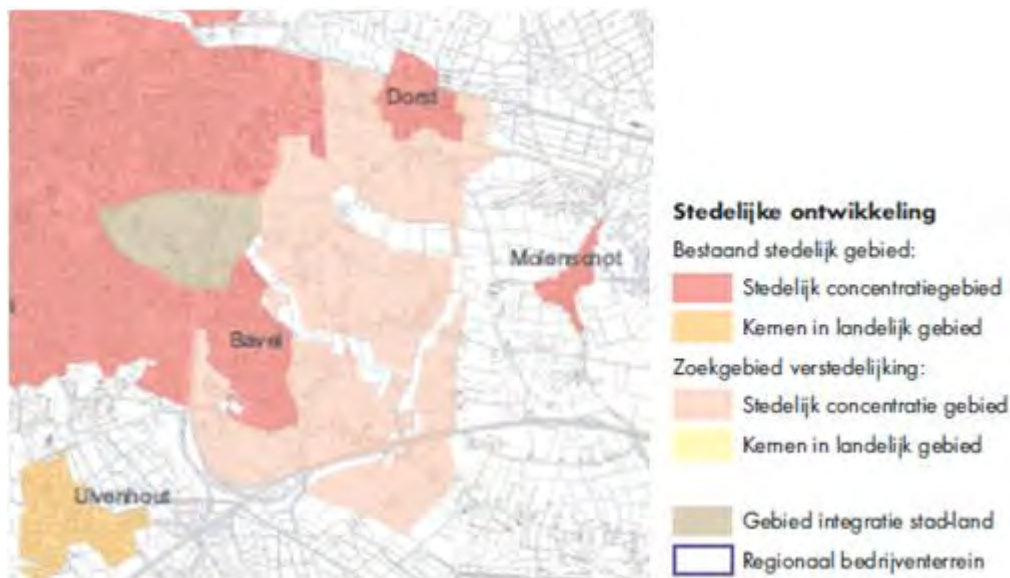
Figuur 4: Uitsnede uit de structurenkaart van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2011)

Ten aanzien van wonen zijn er regionale woningbouwafspraken die aangeven welk contingent er in welke gemeente gerealiseerd kan worden. De gemeente Breda zal binnen het beschikbare contingent (7350 woningen in de periode 2009 – 2020) ruimte moeten creëren om woningbouw in het gebied ten noorden van de Roosbergseweg mogelijk te maken.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2011.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. De provincie wil dat de initiatiefnemer, bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Figuur 5: Uitsnede uit kaart stedelijke ontwikkeling uit de Verordening ruimte Noord-Brabant (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2011)

Het grootste deel van het plangebied, gelegen ten noorden van de Roosbergseweg, maakt volgens de kaarten bij de provinciale Verordening ruimte deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Daarmee is de ontwikkeling een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied en voldoet de ontwikkeling aan de eisen van de provincie Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan maakt echter ook de bouw mogelijk van twee nieuwe woningen aan de zuidzijde van Roosbergseweg. Deze percelen bevinden zich in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hier kunnen alleen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden als er afdoende motivatie is, waarom deze woningen niet in het bestaand stedelijk gebied gebouwd kunnen worden. De reden dat deze twee woningen meegenomen zijn in dit bestemmingsplan heeft te maken met de recente planhistorie in het gebied. Binnen de planvorming voor het bestemmingsplan Bavel-Zuid, welke eind 2009 stil is komen te liggen, zijn diverse contracten afgesloten en toezeggingen gedaan over het opnemen van gewenste ontwikkelingen in het plan. Ook de twee percelen aan de zuidkant van de Roosbergseweg betreffen een contractuele overeenkomst en een toezegging om de bouw van een woning planologisch mogelijk te maken. In het bestemmingsplan Bavel-Zuid werd langs de Roosbergseweg vrijstaande bebouwing op grote kavels toegestaan, passend binnen de ruimtelijke karakteristiek van een agrarisch bebouwingslint. In de scenariostudie, die in 2010 is uitgevoerd voor het gebied Breda-Oost, wordt uitgegaan van de realisatie van bedrijventerreinen in het gebied tussen de Roosbergseweg en de A58. Er zal een passende overgangszone tussen het woongebied en de

bedrijventerreinen gerealiseerd moeten worden. Beide woningen, evenals de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Roosbergseweg, zullen bij nadere uitwerking van plannen, in deze zone worden opgenomen.

De ontwikkeling van woningbouw sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied van de kern Bavel. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. De aanwezige percelen welke behoren tot de ecologische hoofdstructuur worden beschermd. In de verordening zijn voor het plangebied geen extra regels opgenomen met betrekking tot waterberging.

In artikel 2.1 van de Verordening Ruimte staat dat gemeenten, bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zorg dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving en zij daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. In artikel 2.2 zijn regels opgenomen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van twee woningen buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. In de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voorzien door de realisatie van natuurontwikkeling in het beekdal van de Gilzewouwerbeek. In de structuurvisie Breda-Oost is de ontwikkeling van het groenblauwe raamwerk langs de Gilzewouwerbeek opgenomen als compensatie voor de verstedelijking in Bavel. Vooruitlopend op de ontwikkelingen in Bavel-Zuid is al een begin gemaakt met de realisatie van natuurontwikkeling in het beekdal van de Gilzewouwerbeek. Nabij de Bolberg wordt in het beekdal van de Gilzewouwerbeek circa 17 hectare natuur ontwikkeld. In het ontwerpbestemmingsplan Gilzewouwerbeek 1e fase, wat ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan ter inzage ligt, is aangegeven dat deze natuurontwikkeling de compensatie (voorinvestering) betreft voor de toekomstige ontwikkelingen rond het dorp Bavel. De financiële, juridische en feitelijke verantwoording voor de realisatie is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Gilzewouwerbeek 1e fase.

De regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw zijn verankerd in de verordening. Concreet betekent dit dat in Breda, voor de periode 2009-2020, een capaciteit van 7350 woningen vertaald moet worden naar bestemmingsplannen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. In de periode van 2009 en 2010 zijn er in totaal 1159 woningen gerealiseerd. Dit betekent een resterend aantal van 6191 woningen per 1 januari 2011. Hiervan is het overgrote deel al opgegaan in de zogenaamde harde plancapaciteit. Er is nog een beperkte restcapaciteit. Deze restcapaciteit is toebedeeld aan een aantal projecten waarvan Bavel-Zuid er één is. Het oorspronkelijke programma van 800 woningen in Bavel-Zuid is teruggebracht naar circa 100, waarvan maximaal 50 woningen in het plangebied Roosbergseweg Noord worden gerealiseerd. De bouw van zes van deze woningen was al eerder mogelijk gemaakt met een artikel 19 procedure. Het college hecht belang aan het bouwen aan de dorpen en het faciliteren van bouwen met collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Het plan voorziet in de realisatie van een groen dorps woonmilieu. De woningen worden gebouwd met particulier opdrachtgeverschap, waarbij 20 van de nieuw te bouwen woningen zijn gereserveerd voor twee collectieven. Conclusie is dat deze woningen passend zijn binnen de regionaal gemaakte afspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Breda 2020 en Stedelijke Programmering 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen. Het gebied Breda-Oost, waar het plangebied

Roosbergseweg Noord deel van uit maakt, is hierin aanwezig als transformatiegebied voor stedelijke uitbreiding.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de notitie Stedelijke programmering 2020, 'Koers gezet' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzes gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de structuurvisie zijn gehanteerd. Hierdoor is op dit moment sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 'Stad in Evenwicht'. De notitie Koers gezet gaat verder in op de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties van de stad. Voor de locatie Bavel-Zuid gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van ruimte voor bedrijven en een beperkte woningbouwontwikkeling. De locatie Lijndonk-Tervoort wordt niet ontwikkeld.

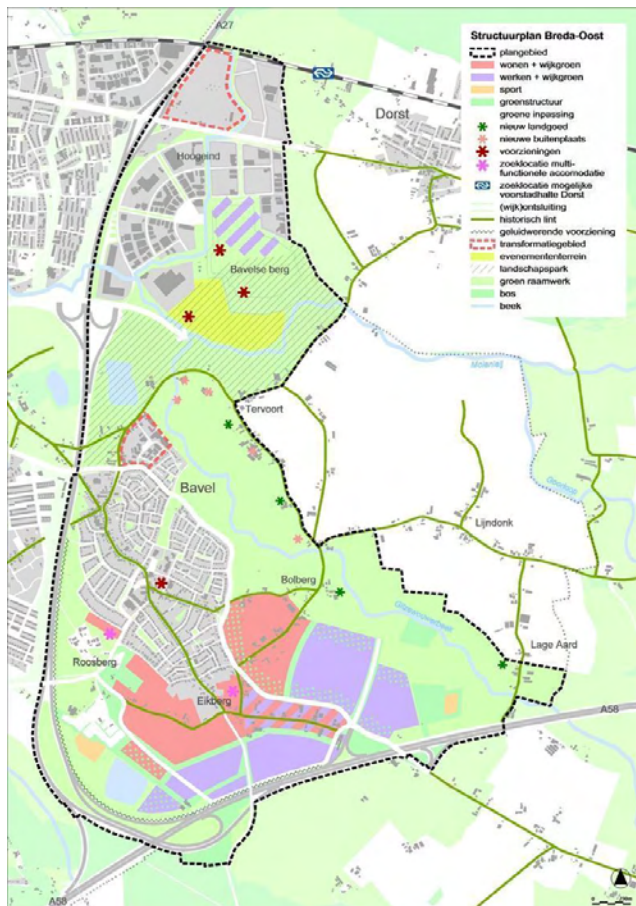
3.3.2 Structuurvisie Breda-Oost

In november 2005 heeft het college het Structuurplan Breda-Oost, Bavel, Beek en Berg, vastgesteld. Het structuurplan geeft richting aan de toekomstige transformatie van het gebied. Er is hierbij gekozen voor de methodische benadering van het casco- of raamwerkconcept. Er zijn contouren bepaald van een raamwerk dat de kwaliteiten voor natuur- en landschap duurzaam veiligstelt. Het groenblauwe raamwerk is gekoppeld aan de aanwezige beekdalen en bepaalt de maximale verstedelijkingsruimte voor wonen en werken tot 2020. Deze ontwikkelruimte kan vervolgens flexibel en met grote mate van vrijheid worden ingevuld. De beekstelsels van de Molenleij en de Gilzewouwerbeek alsmede de cultuurhistorisch waardevolle linten, die zoveel mogelijk gerespecteerd worden, bepalen dit raamwerk. In de structuurvisie Breda-Oost was ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 1000 woningen in het gebied Bavel-Zuid.

De woningbouwontwikkelingen in het plangebied Roosbergseweg Noord passen binnen de ruimtelijke visie voor Breda-Oost, waarbij nieuwbouw van woningen plaatsvindt aansluitend aan het bestaande woongebied Bavel. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van een groen dorps woonmilieu.

Scenariostudie Breda-Oost

In het kader van de heroverweging stedelijke planning en programmering is in 2010 een scenariostudie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden in Breda-Oost. Het resultaat is een voorstel voor een bouwstenenscenario, wat onder andere uitgaat van de afronding van het huidige dorp Bavel met circa 100 woningen: Roosbergseweg Noord (circa 40 woningen) en Eikberg (circa 60 woningen). In de zone langs de rijksweg A58 is ruimte voor circa 30 hectare bedrijventerrein. Tussen het woongebied en de bedrijventerreinen is een overgangszone voorzien van circa 10 hectare met onder andere woon- en werkfuncties. In juni 2011 is de Scenariostudie Breda-Oost ter kennisname aangeboden aan de Raad. Het bouwstenenscenario vormt de basis voor het actualiseren van de structuurvisie Breda-Oost middels een Nota van uitgangspunten (voorzien in 2012).



Figuur 6: Structuurplankaart Breda-Oost (Bron: Gemeente Breda, 2005)

3.3.3 Art. 19.1 WRO Roosbergseweg-Daalakker

Op basis van de structuurvisie Breda-Oost is eind 2006 de vrijstelling voor de bouw van 61 woningen tussen de Roosbergseweg en Daalakker verleend. Het merendeel van deze woningen is inmiddels gebouwd. Zes kavels zijn nog niet bebouwd. Bij het ingaan van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is de mogelijkheid voor een vrijstellingsprocedure middels een artikel 19 procedure komen te vervallen. Het is inmiddels niet meer mogelijk om een bouwvergunning te verlenen op basis van de vrijstelling. Het bestemmingsplan Roosbergseweg Noord maakt het mogelijk deze woningen alsnog te bouwen.



Figuur 7: Plankaart vrijstellingsprocedure Roosbergseweg-Daalakker (Bron: Gemeente Breda, 2006)

3.3.5 Wonen

Woonagenda 2011-2014

In de Woonagenda 2011-2014 zijn een aantal actiepunten benoemd, waaronder het faciliteren van collectief en particulier opdrachtgeverschap en het bevorderen van doorstroming. Beide actiepunten sluiten aan bij de ontwikkelingen in het plangebied Roosbergseweg Noord.

Om de vraag beter op het aanbod de kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangegeven dat buiten het centrum minimaal 60 procent eengezinswoningen gerealiseerd dienen te worden. Alle woningen in het plangebied Roosbergseweg Noord zijn eengezinswoningen.

Geschikt Wonen voor Iedereen

Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarin aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun buurt kunnen wonen. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Het plangebied Roosbergseweg Noord ligt niet binnen de grenzen van een GWI-cirkel rondom een centrale zone. De dichtstbijzijnde centrale zone ligt in de kom Bavel rondom het winkelcentrum en de voorzieningen aan het Jack van Gilsplein. Voor het plangebied betekent dit dat het gebied niet geschikt is voor nieuwbouwwontwikkelingen voor zorgbehoevende mensen.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Stedenbouwkundige opzet

De kom van Bavel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Daalakker en de achterzijde van de percelen langs de Akkerveld en Kalverwei. Het gebied daarbuiten valt onder het bestemmingsplan buitengebied Nieuw Ginneken. In november 2006 is voor een groot deel van het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker een artikel 19 plan vastgesteld, waarin de bouw van 61 woningen mogelijk wordt gemaakt. Het plan bestaat uit 24 vrijstaande, 26 twee onder een kap woningen, welke allen onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd worden, en 11 rijwoningen, waarvan 9 starterwoningen. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Destijds zijn niet alle gronden in het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker meegenomen in de vrijstellingsprocedure omdat er nog geen overeenstemming was met de toenmalige eigenaren. Deze gronden krijgen in dit bestemmingsplan alsnog een stedelijke bestemming. Door ontwikkeling van het hele gebied dat ligt tussen de Deken Dr. Dirckxweg in het oosten, de Roosbergseweg in het zuiden, de Brigidastraat in het westen en de Daalakker aan de noordzijde ontstaat een logische uitbreiding van de kern Bavel. De Roosbergseweg wordt daarmee de nieuwe begrenzing van de kern Bavel aan de zuidzijde.

In en rond Bavel vinden we een aantal historische bebouwingslinten. De Kerkstraat en Brigidastraat zijn dorpse bebouwingslinten, de Roosbergseweg en Gilzeweg zijn agrarische bebouwingslinten. De dorpse linten worden gekarakteriseerd door de verscheidenheid in bebouwing, terwijl de agrarische linten worden getypeerd door de afwisseling van vrijstaande bebouwing en open ruimte, met doorzichten naar het achtergelegen gebied. Bij de ontwikkeling van het gebied Roosbergseweg Noord vormen de historische linten van de Roosbergseweg en Brigidastraat de ruggengraat van het ruimtelijk plan. De grote open ruimtes en de doorzichten naar het achtergelegen landelijk gebied verdwijnen bij ontwikkeling van het plangebied. Om het karakter van de Roosbergseweg toch herkenbaar te houden wordt de verspreid staande bebouwing aangevuld met vrijstaande woningen op grote kavels. De kavels hebben een minimale grootte van 1.000m² en een minimale kavelbreedte van 20 meter. Achter de lintbebouwing liggen de nieuwe woonbuurten.

In het westen van het plangebied worden, ontsloten op de Roosbergseweg, een zevental percelen ontwikkeld voor vrijstaande woningen. Achter de percelen ligt een bestaand bosgebied, dat deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur. Aan de oostzijde van het plangebied, tussen de Hoge Daalakker en achter de diepe percelen aan de Brigidastraat, wordt een nieuw woongebied gerealiseerd. Dit woongebied bestaat uit 33 nieuwe woningen; voornamelijk vrijstaande en enkele geschakelde woningen. Het nieuwe woongebied krijgt een verkeersontsluiting op de Roosbergseweg en wordt aangesloten op de Hoge Daalakker. De ontsluiting doorsnijdt een reeds aangelegde groenstrook met daarin een speelvoorziening en een hondenlosloopplaats. De hondenlosloopplaats wordt verplaatst naar de groenstrook langs de Daalakker. Op de plaats van de hondenlosloopplaats ontstaat zo ruimte om een woning te bouwen. De nieuwe woningen aan de zuidkant van de ontsluitingsweg vormen daarmee een continuering van de bebouwing aan de Hoge Daalakker. Aan de noordzijde liggen de nieuwe percelen tegen de diepe achtertuinten van de woningen aan de Kalverwei. Langs de nieuwe ontsluitingsweg ontstaat hierdoor een grote groene ruimte, waarin de bestaande speelvoorziening wordt opgenomen. De centrale groene ruimte en de koppeling van de wegen zorgen ervoor dat het nieuwe woongebied als één geheel wordt ervaren met het woongebied Hoge Daalakker, in plaats van als een afzonderlijke woonbuurt.

De negen kavels aan de noordzijde en elf kavels aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg worden ontwikkeld door twee collectieven. De vier meest noordoostelijk gelegen percelen grenzen met de achtertuinten aan de groenzone. Een gezamenlijke groene erfafscheiding zorgt voor een versterking van de groene uitstraling. De overige percelen grenzen met de voorzijde aan de openbare ruimte.

Langs de nieuwe weg vanaf de Roosbergseweg komen twaalf kavels voor particuliere woningbouw. Hier wordt een deel van een bestaande houtwal opgenomen in de openbare ruimte. Het andere deel maakt onderdeel uit van de uit te geven percelen. Langs de weg wordt een verlaagde groene berm aangelegd voor de opvang en infiltratie van regenwater.



Figuur 8: Verkavelingsschets Roosbergseweg Noord (Bron: Gemeente Breda, 2011)

4.2 Beschrijving op onderdelen

4.2.1 Wonen

Bavel wordt gekenmerkt door een dorps woonmilieu dat bestaat uit een groot aandeel vrijstaande woningen. Recent zijn in het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker 24 vrijstaande, 26 twee-onder-een-kap en 11 rijwoningen (waarvan 9 starterswoningen) gerealiseerd. De nieuwe plannen sluiten aan bij het huidige groene dorps woonmilieu en bestaan uit vrijstaande en enkele geschakelde of twee-onder-een-kap woningen. Langs de Roosbergseweg is ruimte voor een aantal vrijstaande woningen op percelen met een minimaal oppervlak van 1000m². Het karakter van de Roosbergseweg als historisch lint is daarbij het uitgangspunt. De nieuwe woningen worden allemaal in particulier en/of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) uitgevoerd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de toenemende vraag naar zelfbouwkavels.

Als gevolg van de grote vraag naar de (zelf)bouw van woningen in het dure segment, is de realisatie van de eerste fase woningbouw tussen Roosbergseweg en Daalakker succesvol verlopen. Om deze reden is de verwachting dat de tweede fase gerealiseerd zal worden. In het plan is, naast de uitgifte van particuliere kavels, grond gereserveerd voor de realisatie van een tweetal CPO-projecten. Het gaat hierbij om de realisatie van 20 woningen.

4.2.2 Maatschappelijk

Historische linten kenmerken zich naast een diversiteit in bebouwing ook door een mix van functies. In het plangebied is daarom op een van de kavels langs de Roosbergseweg ruimte voor de vestiging van een praktijkruimte. Ten zuiden van de Roosbergseweg ligt buurthuis 'De Haay'. Deze functie gaat waarschijnlijk verdwijnen, op deze locatie kan dan een andere maatschappelijke functie onderdak vinden.

4.2.3 Infrastructuur

Volgens het Verkeersplan (2003) is de Roosbergseweg gecategoriseerd als een wijkontsluitingsweg, die de dorpen Ulvenhout en Gilze verbindt. Er mag nu maximaal 60 km/uur gereden worden. De maximum snelheid zal worden verlaagd naar 50 km/uur en het asfalt zal worden vervangen door geluidsarm asfalt. Aan de Roosbergseweg liggen grote kavels, welke rechtstreeks een inrit hebben of krijgen op de weg. Voor de ontwikkeling van de Hoge Daalakker is één nieuwe aansluiting aangelegd, waarmee 42 woningen worden ontsloten. De ontsluiting van de twaalf woningen aan de Lage Daalakker vindt plaats op de Daalakker. De circa zeven nieuwe kavels aan de westkant van het plangebied zullen twee gezamenlijke inritten krijgen op de Roosbergseweg. De nieuwe woonbuurt aan de oostzijde van het plangebied, gelegen achter de Brigidastraat, Roosbergseweg en Akkerveld, zal ontsloten worden door middel van een nieuwe ontsluitingsweg op de Roosbergseweg en een aansluiting op de Hoge Daalakker. Door aansluiting op de Hoge Daalakker ontstaat hier een gelijkwaardige kruising, in plaats van een T-splitsing, wat een meer overzichtelijke verkeerssituatie oplevert. De kruising wordt ingericht met een plateaudrempel. In de nieuwe woonbuurt geldt een maximum snelheid van 30 km/ uur. De nieuwe aansluiting op de Roosbergseweg zal extra aandacht krijgen, omdat deze in een onoverzichtelijke bocht plaatsvindt. De aansluiting zal vormgegeven worden met een plateaudrempel. De dierenartspraktijk aan de Roosbergseweg zal de inrit krijgen via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Ook ter hoogte van de aansluiting van de Hoge Daalakker en ter hoogte van het fietspad tussen de Daalakker en Roosbergseweg zal van een plateaudrempel worden aangelegd. Het asfalt van de Roosbergseweg zal op delen worden versmald en ingericht worden als een 50 km/uur weg. In een later stadium zal ook een aanpassing van de kruising met de Brigidastraat en Gilzeweg plaatsvinden. De kruising met de Gilzeweg zal zo worden vormgegeven dat de Roosbergseweg een afslaan beweging wordt en de Gilzeweg richting Lange Bunder de doorgaande (voorrangs) route. De aansluitingen op de Roosbergseweg, alsmede de inrichting van het gebied zelf, worden ontworpen volgens de richtlijnen die passen bij een verkeersveilige inrichting. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm uit de nota 'Parkeer- en Stallingbeleid'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, al is het realistisch dat een deel (zeker het bezoekersparkeren) op openbaar gebied wordt gerealiseerd. Het gebied wordt tevens ontsloten via een fietsstructuur (Fietsnota 2008). De hoofdfietsroutes zijn de Deken Dr. Dirckxweg en de Lange Bunder/Gilzeweg. De aanvullende fietsroutes betreffen de Roosbergseweg en de Brigidastraat.

4.2.4 Groen

Binnen het plangebied liggen verschillende bospercelen, welke aangewezen zijn als ecologische groenstructuur. Ook een houtwal, welke tussen de Lage en Hoge Daalakker is gelegen, maakt onderdeel uit van deze groenstructuur. De percelen worden middels de bestemming Natuur beschermd. Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt ook een fraaie houtwal rondom een agrarisch perceel. Om deze houtwal zoveel mogelijk te behouden is een gedeelte opgenomen in de nieuwe openbare ruimte. Binnen de houtwal worden percelen uitgegeven voor woningbouw. De houtwal staat gedeeltelijk op de nieuwe percelen en dient gehandhaafd te blijven.

Tussen de Daalakker en de gerealiseerde woongebieden Lage en Hoge Daalakker is een brede groenstrook aangelegd, waarin onder andere een trapveldje is aangelegd. Tussen de Hoge Daalakker en het nieuwe woongebied komt een centrale groene ruimte, waarin een reeds aangelegde speelvoorziening wordt opgenomen. De reeds aangelegde hondenloopplaats zal worden verplaatst naar de groenstrook langs de Daalakker.

Langs een groot deel van de Roosbergseweg is laanbeplanting aanwezig. Deze beplanting zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd en eventueel versterkt.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

In het verleden is voor het gebied Breda-Oost een m.e.r.-procedure gevolgd: Milieueffectrapport Breda-Oost, bedrijventerrein en woningbouw, Gemeente Breda, april 2006, 110501/ZF6/1D6/201131. Een aantal geplande ontwikkelingen, die zijn opgenomen in de m.e.r., zal geen of in beperkte mate doorgang vinden. Dit is vastgelegd in de notitie Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet'.

5.2.2 Regelgeving

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r. (-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is. Hierbij wordt getoetst aan de selectiecriteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets door het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden, dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.3 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de bouw van maximaal 50 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel D 11.2) of 200.000m² bedrijfsvloeroppervlakte. De ontwikkeling van onderhavig plangebied ligt ver beneden deze drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

De selectiecriteria uit bijlage III zijn:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Plaats van de projecten;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Ook de toetsing aan de selectiecriteria laat zien dat er geen sprake is van zodanige te verwachten milieueffecten dat een MER moet worden opgesteld.

5.2.4 Conclusie

In het verleden is reeds een MER opgesteld voor het gebied Breda-Oost. De ontwikkelingen in onderhavig plangebied zijn gering in omvang en vinden niet plaats in gevoelige gebieden. Er zijn dan ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten, ook niet op basis van de selectiecriteria uit de Europese m.e.r.-richtlijn. Uitvoering of aanpassing van de MER is in het kader van onderhavig plan niet nodig.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Het plangebied is lange tijd in agrarisch gebruik geweest. Grootschalige bedrijfsactiviteiten hebben hier niet plaats gevonden. Naar verwachting zullen er binnen het plangebied dan ook geen verontreinigingen aanwezig zijn die eventuele nieuwe ontwikkelingen frustreren. Wel kunnen plaatselijk verontreinigingen aanwezig zijn ten gevolge van activiteiten in het verleden. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten, maar ook aan huisbrandolietanks.

5.3.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

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

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

Daarnaast is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is). Hierbij wordt getoetst of er gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

5.3.3 Onderzoek

In en rond het plangebied zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Behoudens enkele licht verhoogde gehalten zijn geen verontreinigingen in de grond aangetroffen. Wel worden in het grondwater licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen zonder dat hiervoor een aanwijsbare oorzaak is. Dergelijke concentraties worden ook elders in en rond Breda in het grondwater aangetroffen en worden als normaal beschouwd worden.

5.3.4 Conclusie

Voordat in het gebied gebouwd gaat worden zal, ten behoeve van de bouwvergunning, een bodemonderzoek moeten worden verricht om te kijken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige functie. Naar verwachting zal de bodemkwaliteit voldoen aan de normen.

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Bavelse Leij. In het plangebied ligt een beperkt aantal sloten. Deze sloten staan in droge perioden droog. Er zijn geen waterlopen aanwezig die in het beheer zijn van het waterschap. Wel ligt in het gebied een aantal greppels/zaksloten waarin regenwater wordt opgevangen om vervolgens naar het grondwater te infiltreren. Het overtollige regenwater dat niet infiltreert, stroomt via deze sloten onder de A27 naar de Bavelse Leij. Het gebied is een infiltratie gebied.

De oude woningen in het gebied zijn via een drukriolering aangesloten op het gemengde rioolstelsel van Bavel. Het regenwater is niet aangesloten op de riolering maar infiltreert naar het grondwater of stroomt naar de aanwezige sloten. De nieuwe woonbuurt Roosbergseweg-Daalakker is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater van de meeste woningen is aangesloten op het gemengde stelsel in Bavel. Alleen de woningen langs de Roosbergseweg zijn aangesloten op het drukriool dat in deze weg ligt. Het hemelwater van de nieuwe buurt wordt via een apart hemelwaterriool afgevoerd naar de retentievijver die ten zuiden van de Roosbergseweg is aangelegd.

5.4.2 Regelgeving

Het waterbeleid is er op 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 en bij grootschalige renovaties 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 het rioleringssysteem aangesloten. Er wordt bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt 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. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om te voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd, indien het verhard oppervlak toeneemt en indien bestaand verhard oppervlak wordt

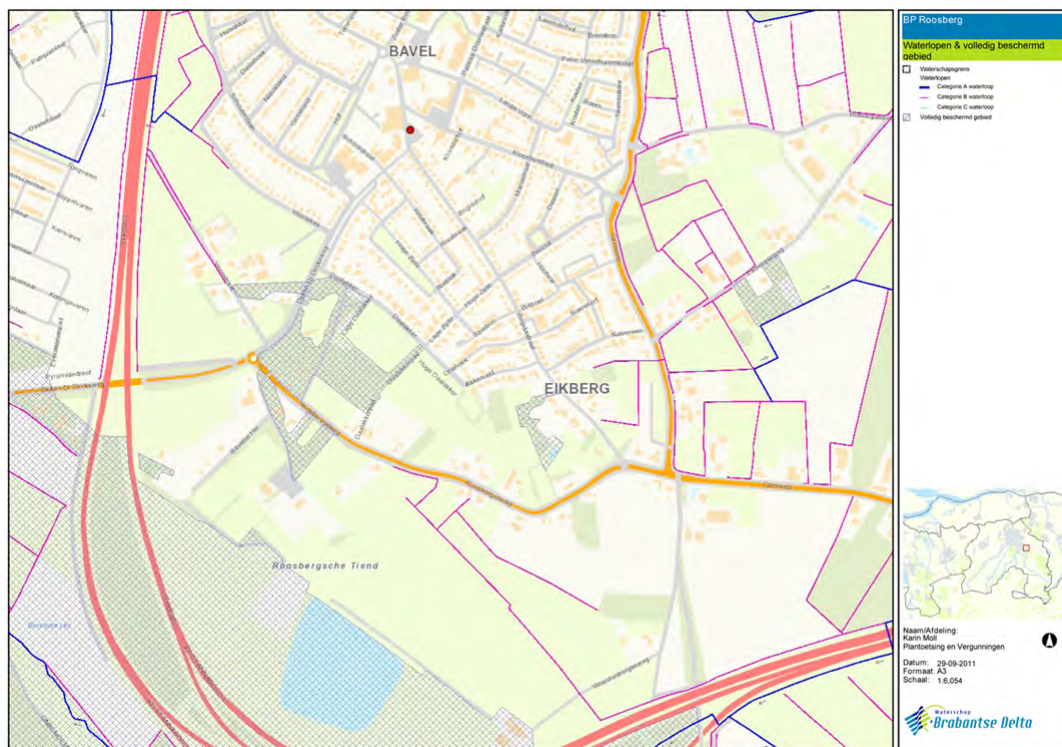
afgekoppeld. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per hectare verhard oppervlak (toename).

In de nieuwe Waterwet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is 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 gemeentelijke "Hemel- en grondwaterbeleid". Hierin is onder andere opgenomen dat bij herontwikkeling van bestaande verharde oppervlaktes minimaal 70 m³ per hectare verhard oppervlak moet worden gerealiseerd. Voor nieuw verhard oppervlak wordt dezelfde norm gehanteerd als het waterschap (780 m³ per hectare).

5.4.3 Onderzoek

In 2006 is door Witteveen en Bos een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied Breda-Oost waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt. Uit dit onderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de bodem circa 3 meter per dag bedraagt. De gemiddelde grondwaterstand is circa 2,0 meter onder maaiveld, de hoogst gemeten grondwaterstand over een periode van een jaar is circa 1,0 meter onder maaiveld. Er kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is om hemelwater te infiltreren.

Een gedeelte van het plangebied is in de keur van het waterschap aangewezen als 'volledig beschermd gebied' en als beschermd gebied in de Verordening water van de Provincie Noord-Brabant. Dit zijn gebieden waar een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. In het plangebied valt dit gebied samen met de ecologische hoofdstructuur, zoals benoemd in paragraaf 5.5. Op de betreffende percelen zijn geen stedelijke ontwikkelingen voorzien en deze krijgen in het bestemmingsplan de bestemming Natuur.



Figuur 9: Waterlopen en volledig beschermd gebied (Bron: Waterschap Brabantse Delta)

Binnen het plangebied worden 44 nieuwe woningen gebouwd. Voor een vrijstaande woning wordt uitgegaan van 200 m² verhard oppervlak, voor een twee-onder-één kapwoning van 150 m² verhard oppervlak. Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt onder andere een nieuwe weg en een openbare groenzone aangelegd. Daarnaast wordt de Roosbergseweg opnieuw ingericht waarbij de verharding aangesloten wordt op de riolering. Binnen het plangebied wordt in totaal ca. 1,57 hectare extra verhard oppervlak aangesloten op de riolering.

In het plangebied wordt overal een gescheiden stelsel aangelegd. Het vuil water zal bij gemaal Roosberg aan de Brigidastraat gaan lozen op het gemengde stelsel van Bavel, het hemelwater zal gaan lozen op de bestaande (tijdelijke) retentievijver.

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing en verharding zal binnen het plangebied worden verwerkt. Omdat het gebied geschikt is om hemelwater te infiltreren zal het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse worden geïnfiltreerd. Dit zal in eerste instantie zoveel mogelijk gebeuren op de kavels zelf. De toekomstige eigenaren dienen hiervoor op eigen terrein voldoende waterretentie en/of infiltratiecapaciteit te realiseren om een bui van 7 millimeter te kunnen verwerken. Dit is voldoende capaciteit voor circa 80% van alle jaarlijkse regenbuien. Opvang en infiltratie van regenwater op eigen terrein kan bijvoorbeeld gebeuren door de aanleg van een grindkoffer of infiltratiekolken. In de planregels is bij de bestemming Woongebied de verplichting voor het bergen van de 7 millimeter opgenomen. Daarnaast worden afspraken gemaakt in de koopcontracten.

Ook in de openbare ruimte wordt 7 millimeter ter plaatse geïnfiltreerd. De inritten en parkeerplaatsen worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding en de wegen krijgen infiltratiekolken. De infiltratiekolken zijn een eis voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het overtollige regenwater (71 mm of 710 m³/ha) wordt afgevoerd naar de retentievijver aan de zuidzijde van de Roosbergseweg. De retentievijver is aangelegd ten behoeve van de eerste fase woningbouw tussen de Roosbergseweg en Daalakker en zal worden vergroot om ook het regenwater van de nieuw te bouwen woningen en verharding te kunnen bergen. De vijver zal met 1858 m² worden vergroot omdat de huidige peilstijging 0,6 meter bedraagt en de vijver 1,57 ha x 710 m³/ha = 1115 m³ moet gaan bergen. Het bestemmingsplan zal deze uitbreiding mogelijk maken en de retentievijver krijgt de bestemming water.

Om te voorkomen dat het afstromende hemelwater verontreinigd wordt, dienen voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen van de gebouwen en wegverhardingen niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden.

5.4.4 Conclusie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft geen negatieve invloed op het watersysteem.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Natuur en de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, worden over het algemeen positief gewaardeerd. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebieden is voor deze dieren van essentieel belang.

5.5.2 Regelgeving

Het Rijk heeft een ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De begrenzing van de EHS heeft de provincie Noord-Brabant vastgelegd in de Verordening Ruimte. De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat gebieden waarop de inspanningen van het Rijk en de provincie worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling van de bestaande ecologisch structuren in bestemmingsplannen.



Figuur 10: Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Op onderstaand kaartje is een uitsnede hiervan met betrekking tot het plangebied opgenomen. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Met name het realiseren en in stand houden van robuuste ecologische verbindingzones tussen de natuurgebieden is hierbij van belang. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden.



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke ecologische groenstructuur (Bron: Gemeente Breda)

5.5.3 Onderzoek

Binnen het plangebied liggen diverse percelen, die in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de gemeentelijke groenstructuur vallen. In 2009 heeft Ecologisch Adviesbureau Cools onderzocht of deze percelen ook terecht zijn aangewezen als EHS.



Figuur 12: Uitsnede begrenzing EHS en GHS in het gebied ten oosten van Breda (Bron: Ecologisch Adviesbureau Cools)

Uit dit onderzoek blijkt dat de ecologische waarde van de gebied 10 niet voldoet aan de criteria ten aanzien van de EHS- en GHS aanduiding. Het betreft tuinen van de ter plaatse aanwezig huizen met een beperkte ecologische waarde. De overige percelen hebben wel een ecologische waarde. Wel zijn voor een aantal percelen de grenzen enigszins aangepast. Opgemerkt moet worden dat ten tijde van het onderzoek de EHS net iets anders begrensd was en ook de natuurdoelen waren anders omschreven. Het grootste verschil is de begrenzing binnen de rood omcirkelde delen in de onderstaande uitsnede van de EHS uit de verordening ruimte. In de verordening zijn twee bestaande bouwwerken gelegen binnen de EHS, terwijl ze niet EHS waardig zijn.



Figuur 13: Uitsnede begrenzing EHS met bestaande bebouwing

5.5.4 Conclusie

De percelen gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur krijgen de bestemming Natuur in het bestemmingsplan (gebied 11). Uitzondering hierop is de roodomcirkelde reeds bestaande bebouwing. Op basis van het onderzoek krijgt ook gebied 10 geen natuur bestemming.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Regelgeving

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. Een 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 plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige beschermde soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van het in gevaar komen van het duurzaam voortbestaan van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

5.6.2 Onderzoek

Om de effecten van de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan in beeld te krijgen is door Arcadis een inventarisatie en natuurtoets uitgevoerd in Breda -Oost (rapportnummer: 110502/ZF6/1U2/201130, 31 mei 2006). In het gebied zijn diverse planten, amfibieën, vissen, broedvogels, vleermuizen, overige zoogdieren en libellen en dagvlinders aangetroffen. Over het algemeen zijn het geen soorten die een bijzondere status hebben. Uitzonderingen hierop zijn:

- De beschermde plantensoorten: Gewone vogelmelk en wilde marjolein;
- Een aantal broedvogels die zijn opgenomen op de rode lijst, namelijk graspieper, groene specht, patrijs en spotvogel;
- Diverse vleermuizen.

5.6.3 Conclusie

Voorafgaand aan de ontwikkelingen zal een quick-scan worden uitgevoerd om te onderzoeken wat de actuele natuurwaarden zijn. Op basis van deze quick-scan zal beoordeeld worden of een ontheffing aangevraagd dient te worden.

5.7 Bedrijven

5.7.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden met geur, stof, geluid en gevaar. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

5.7.2 Regelgeving

Bedrijven en gevoelige bestemmingen moeten daarom ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

5.7.3 Onderzoek

Aan de Roosbergseweg is een stratenmakerbedrijf gevestigd met een hindercirkel, waarbinnen geen woningbouw kan plaatsvinden. Ten behoeve van de realisatie van de voorgestelde woningbouw in het bestemmingsplan, wordt het bedrijf verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Het perceel krijgt een woonbestemming.

5.7.4 Conclusie

In het plangebied Roosbergseweg noord hoeft geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van bedrijven.

5.8 Geluid

5.8.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient in dit geval gekeken te worden naar de volgende vier bronnen van geluid: wegverkeerslawaai, industrielawaai, vliegtuiglawaai en spoorlawaai. Voor elke bron zijn zogenaamde geluidzones vastgesteld. Indien nieuwe ontwikkelingen buiten deze zones plaats vinden, kan er in principe vanuit gegaan worden dat de geluidssituatie voldoende is. Indien nieuwe ontwikkelingen binnen een geluidzone zijn gepland, dient met akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er een goede geluidssituatie gerealiseerd wordt. Over het plangebied liggen geen geluidzones van een industrieterrein, vliegveld of spoorlijn.

5.8.2 Regelgeving

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

- Wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidzones voor de verschillende wegen weergegeven.

aantal rijstroken	breedte van de geluidzone (m)	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

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

Indien geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zones liggen dient de akoestisch situatie nader bekeken te worden en getoetst te worden aan de wettelijke kaders. Ontwikkelingen die niet binnen een zone vallen hoeven niet getoetst te worden omdat ervan uitgegaan mag worden dat de normen hier niet overschreden worden.

5.8.3 Onderzoek

Het plangebied ligt in de oksel van de A58 en A27. Beide snelwegen zorgen voor geluidbelasting binnen het plangebied. Daarnaast hebben de volgende wijkontsluitingswegen een geluidzone die van invloed is op het plangebied: de Deken Dr. Dirckxweg, de Roosbergseweg. Op deze wegen gaat een maximale snelheid van 50 km/ uur gelden. Omdat een deel van de nieuwe woningen binnen de geluidzones van deze wegen ligt, is ten behoeve van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek verricht. De gezoneerde wegen nabij het te ontwikkelen gebied genereren kritische niveaus ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. In het algemeen gelden de volgende uitgangspunten:

- Roosbergseweg uitvoeren met een dunne deklaag (stil asfalt);
- Snelheid Roosbergseweg wordt 50 km/h;
- Woningbouw op 21 meter uit de as van de Roosbergseweg is mogelijk zonder aanvullende maatregelen; 48 dB;
- Woningbouw op 16 meter uit de as van de Roosbergseweg is mogelijk indien een dove gevel wordt toegepast (zie akoestisch onderzoek voor definitie van dove gevel);
- De invloed van rijkswegen vraagt in een aantal gevallen om maatwerk.

Uit de resultaten blijkt dat een aantal woningen niet kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde en dat er maatregelen getroffen moeten worden, zie onderstaande opsomming. Tussen haakjes staat beschreven welke bron zorgt voor de noodzakelijke maatregel. Met inachtneming van de genoemde maatregelen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde:

1. Woning op de meest westgeoriënteerde gevel uitvoeren als 'dove gevel' op de eerste verdieping (geluidbelasting A27 te hoog).
2. Zuidgevel eerste verdieping als dove gevel uitvoeren (Rijksweg A58).
3. Achtergevel maximaal 35 meter uit de as van de Roosbergseweg (Rijksweg A58).
4. Object aan Roosbergseweg geen geluidgevoelige functie (maatschappelijk; praktijkruimte) Eerste woning zuidgevel, eerste verdieping als "dove gevel" uitvoeren (Rijksweg A58).
5. Zuid- en oostgevel op eerste verdieping als "dove gevel" uitvoeren (Rijksweg A58).



Figuur 14: Ligging specifieke woningen (Bron: Gemeente Breda, 2011)

5.8.4 Conclusie

De gezoneerde wegen nabij het te ontwikkelen gebied genereren kritische niveaus ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. In het bestemmingsplan is het bouwvlak voor nieuw te bouwen woningen aangepast op de voorkeursgrenswaarde. Binnen het bouwvlak is een zone aangegeven waarbinnen de aanduiding 'dove gevel' is opgenomen. Hiervoor geldt:

- Geen te openen delen met daarachter een verblijfsruimte (woonkamer, woonkeuken, slaapkamer), niet-verblijfsruimten zijn wel toegestaan (hal, serre, onbenoemde ruimte);
- Roosterventilatie kan onder voorwaarden in de dove gevel, mits de benodigde capaciteit wordt behaald aan de geluidluwe gevels;
- De zijgevels kunnen regulier worden geopend.

Het akoestisch onderzoek ten behoeve van Bestemmingsplan "Roosbergseweg Noord" (Rapportnummer 20111810-1, 27 oktober 2011) ligt tegelijk met onderhavig bestemmingsplan ter inzage.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 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'.

5.9.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' 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 moet worden in stand 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. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. VROM heeft de definitie van 'in betekende 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 betekende 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 betekende 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 één ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee 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 luchtkwaliteitonderzoek 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 onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met deze Amvb wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

5.9.3 Onderzoek

Door KEMA Nederland B.V. is in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit van meerdere geplande ontwikkelingen in Breda-Oost (rapportnummer 50552767-Consulting 06-3552, d.d. 29 mei 2006) en (rapportnummer 30920524 09-Consulting dd 10 oktober 2009). Uit deze onderzoeken blijkt dat de luchtkwaliteitsnormen niet worden overschreden.

5.9.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege de luchtkwaliteit aanwezig. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt die 'in betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

5.10 Geur

5.10.1 Algemeen

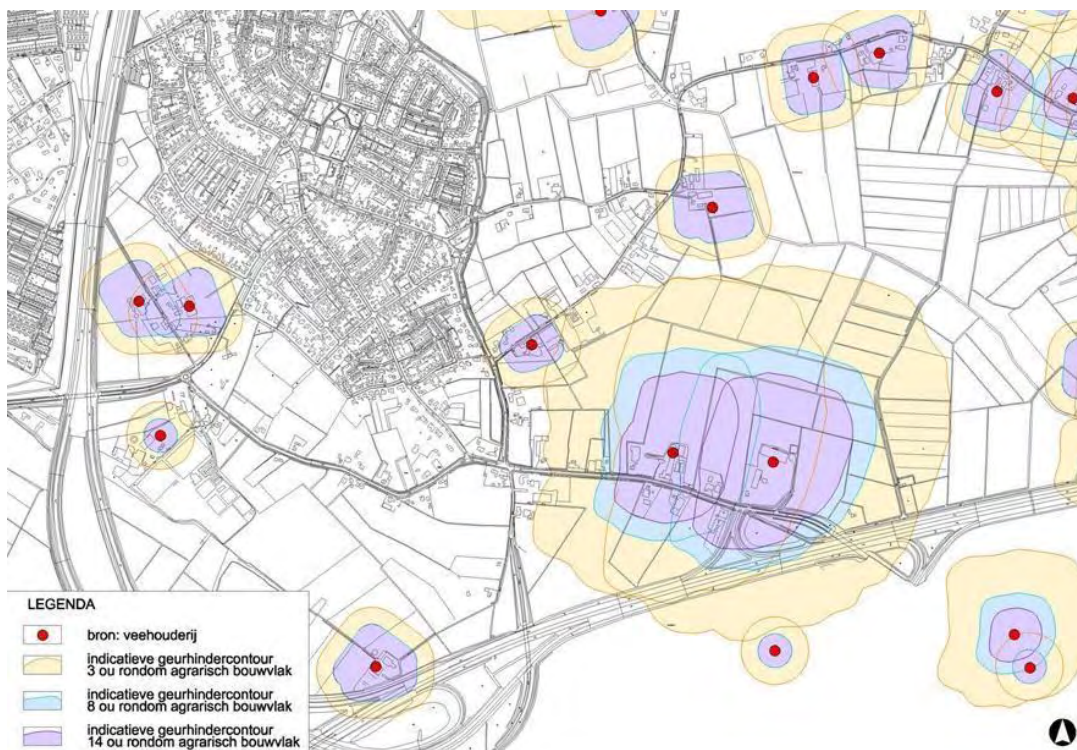
In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog enkele veehouderijen. Rond een bedrijf kunnen zogenaamde "geurbelasting contouren" worden bepaald. Deze contouren geven de geurbelasting op een bepaalde plaats rond een bedrijf weer. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen "Europese odour units" per kubieke meters (ou/ m³). De geurbelasting is onder andere afhankelijk van door het aantal dieren, de aard van de stal en de afstand tot een bedrijf. Op basis van deze contouren kan beoordeeld worden of de ontwikkeling van een "geurgevoelig object" ter plaatse is toegestaan. Geurgevoelige objecten zijn locaties waar mensen wonen of regelmatig verblijven.

5.10.2 Regelgeving

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn de normen opgenomen waaraan wordt getoetst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebied en niet-concentratiegebied en tussen bebouwde kom en niet bebouwde kom. Een gemeente kan binnen een bepaalde bandbreedte afwijken van dit generieke, mits hiervoor een verordening is opgesteld. Deze verordening dient onderbouwd te zijn met een gebiedsvisie. Op dit moment is er nog geen verordening voor de gemeente Breda opgesteld.

5.10.3 Onderzoek

Voor het gebied Bavel-Zuid is door Arcadis een "Quick scan Wet geluidhinder en veehouderij" uitgevoerd (september 2007). Binnen deze cirkels kunnen geen nieuwe woningen en bedrijven worden gerealiseerd.



Figuur 15: Geurcontouren veehouderijen Bavel-Zuid; Quick scan Wet geluidhinder en veehouderij (Bron: Arcadis, september 2007)

5.10.4 Conclusie

Er worden in het bestemmingsplan Roosbergseweg Noord geen nieuwe woningen gerealiseerd binnen geurcontouren.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Algemeen

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 een bedrijf of op de betreffende transportroute. De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase 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.'

5.11.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen', Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

5.11.3 Onderzoek

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er zijn derhalve geen relevante risicocontouren waarmee rekening gehouden dient te houden.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev)

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. Dit is nodig omdat de nota Rnvgs niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking en zal daarmee de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van rijkswegenknooppunt Sint Annabosch (aansluiting A58 van afrit 12 Gilze – A27 richting afrit 15 Breda [wegvak B5] en aansluiting A58 van afrit 14 Ulvenhout – A27 richting afrit 15 Breda [wegvak B101]). Het knooppunt is gelegen op een afstand van ten minste 300 m ten westen van het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert externe veiligheidsrisico's op voor de nabije omgeving.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= 10^{-6} , plaatsgebonden risico). Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer. De veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt 10,5 m. (wegvak B5) en 11,5 m. (wegvak B101). Het plangebied is gelegen buiten de respectievelijke veiligheidsafstanden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt, behalve door de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn van invloed op de hoogte van het GR. Zoals ook in de eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen moeten gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het groepsrisico. Het plangebied ligt op een afstand van ten minste 300 meter van de rijksweg A58 / A27 (knooppunt Sint Annabosch). Het plangebied ligt derhalve buiten het invloedsgebied. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico.

Plasbrandaandachtgebied (PAG)

In het Basisnet Weg is het begrip plasbrandaandachtgebied geïntroduceerd. Gemeenten langs bepaalde wegen moeten rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is daarom aangeduid als plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften. Langs het knooppunt Sint Annabosch is een dergelijk aandacht gebied aanwezig. Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten dit PAG en aanvullende eisen zijn derhalve niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

In dit besluit zijn is een grenswaarde opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Voor wat betreft het groepsrisico geldt bij ontwikkelingen in het invloedsgebied een verantwoordingsplicht.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ten minste 250 meter, is een hogedruk aardgasleiding (Z-528-01) gelegen. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied bedraagt 140 meter aan weerszijden van de leiding.

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 250 meter en valt daarmee buiten de invloedssfeer van de hogedruk leiding. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen is derhalve niet van toepassing.

5.11.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege externe veiligheid aanwezig.

5.12 Duurzaamheid

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien." Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen. In de nota "Kwaliteit wonen" zijn de eisen die gemeente Breda aan al deze aspecten stelt opgenomen. Als leidraad voor duurzaam bouwen maakt de gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

De doelstelling in de Milieuvisie luidt: In 2015 wordt er duurzaam, gedifferentieerd, gezond en veilig gebouwd en gewoond. Gezondheid en veiligheid zijn uitgangspunten bij alle bouwplannen en bij het wonen in bestaande woningen. Een daartoe ontwikkelde integrale visie op natuur, milieu, bouwen en wonen is de inhoudelijke basis. Een aantal milieuaspecten die van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling zoals water, lucht en geluid, zijn elders in dit stuk verwoord. Deze aspecten hebben vaak ruimtelijke consequenties. In het vervolg van deze paragraaf wordt een aantal duurzaamheidsaspecten beschreven waarvan de ruimtelijke werking beperkt is, maar die wel van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling, namelijk materiaalgebruik, energie en afval.

Materiaalgebruik

Bij het (ver)bouwen van gebouwen wordt het milieu op verschillende wijzen belast. Hierbij dient zowel naar de bouwfase als naar het gebruik en het onderhoud van de woning gekeken te worden. De milieubelasting kan worden verminderd door bijvoorbeeld verantwoord materiaalgebruik, energie- en waterbesparing en afvalpreventie. Uitgangspunt bij nieuwbouw (of renovatie) is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe bouwmaterialen die het milieu niet belasten en geen aanslag doen op uitputbare bronnen. Het uitgangspunt dient de volgende drie stappen strategie te zijn:

1. Voorkom onnodig gebruik van grondstoffen;
2. Gebruik eindeloze bronnen zoals hout, vlas, cellulose, leem, e.d.;
3. Gebruik eindige bronnen effectief.

Omdat het afkoppelen van regenwater een doelstelling van het beleid is moeten enkel niet-uitloogbare materialen worden toegepast.

Toepassing van groene daken (en gevels) is voor vele doelen goed. Waterretentie is een voorbeeld, maar ook een effectievere energiebalans (vermindering energieverbruik), een comfortabeler gebouw, schakels in groen verbindingen en een vriendelijker uitstraling.

Koude- en warmteopslag in de bodem is een milieuvriendelijke én een comfortabele manier om de vraag naar warmte in een gebouw te regelen. Deze vorm van duurzaam bouwen wordt steeds meer toegepast, zoveel dat het nodig wordt om de exploitatie van de bodem aan regels te gaan binden. Het bestemmingsplannen is daarvoor een goed instrument.

Energie

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

"In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte."

Hoewel dit streefbeeld op dit moment nog niet haalbaar is, kunnen er maatregelen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzaam mogelijk te maken. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is:

1. Beperken energieverbruik;
2. Toepassen duurzame energiebronnen;
3. Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Getracht moet worden om bij nieuwe ontwikkelingen het streefbeeld zo dicht mogelijk te benaderen. Voor woningbouw geldt in Breda het volgende beleid:

- Het toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw;
- Toepassen van een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van minimaal 7 bij woningprojecten (nieuwbouw) met meer dan 250 woningen. Toepassen EPL van minimaal 6,5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten;
- Energiezuinig bouwen met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die ten minste 10% onder de norm van het Bouwbesluit ligt.;
- Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur verwarmingssystemen.

Afval

Een aspect dat de aandacht verdient is de wijze waarop het afval wordt ingezameld. Bij de inrichting van het woongebied dient in een vroeg stadium rekening gehouden met de wijze waarop het afval wordt ingezameld. Er dient ruimte gereserveerd te worden voor de vuilniswagens en de afvalverzamelplaatsen. Er dient nagedacht te worden over de plaatsen waar de afvalbakken (vaak worden er grote containers gebruikt) neergezet moeten worden, zowel bij of in de woning als op straat en de wijze waarop de containers door de bewoners op straat kunnen worden gezet (het is niet handig om containers door het huis te moeten verplaatsen). Uitgangspunten dienen te zijn: het beperken van de overlast en het gebruiksgemak voor de bewoners.

5.13 Overig

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen die het project kunnen belemmeren. Ook ligt er geen straalpad of vliegfunnel over het gebied.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat de verdere ontwikkeling van het plangebied als woongebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk bestaande situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

Binnen deze bestemming is een in het plangebied aanwezige nutsvoorziening opgenomen.

Groen

Binnen deze bestemming zijn de groene zones opgenomen die hoofdzakelijk openbaar zijn. Het gaat om het structurele groen dat een onderdeel vormt van de groene beleving van het plangebied. Het betreft hier voornamelijk de groene begeleiding van bestaande wegen in de vorm van bermen, wijkgroen en overgangszones tussen verschillende (contrasterende) bestemmingen. Binnen deze bestemming passen ook bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, een hondenuitlaatplaats en water en waterretentie.

Maatschappelijk

In het plangebied liggen twee percelen met een maatschappelijke bestemming. Aan de noordzijde van de Roosbergseweg ligt een nieuwbouwlocatie, waar een praktijkruimte kan worden gerealiseerd. Aan de Bavelse Hei, bij sportpark de Roosberg, ligt gemeenschapshuis "De Haay". De functie van gemeenschapshuis komt waarschijnlijk te vervallen. Op het perceel kan dan een andere maatschappelijke invulling gerealiseerd worden.

Natuur

Onder "Natuur" wordt verstaan de bestaande boszones aan weerszijden van de Roosbergseweg. Onderdeel van deze bestemming zijn paden door het bos. Alle gebieden die aangewezen zijn als ecologisch waardevol volgens het onderzoek Begrenzing van de EHS en GHS in het gebied ten oosten van Breda (2009). Binnen deze bestemming zijn bermen, beplanting en paden opgenomen.

Verkeer

Onder de bestemming "Verkeer" worden alle nieuwe en bestaande wegen, straten nodig voor de ontsluiting van aanliggende percelen en panden, toekomstige ontsluitingswegen en -straten verstaan. Groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, water en waterretentie, parkeervoorzieningen en bermen zijn (mits ondergeschikt) binnen deze bestemming direct mogelijk.

Water

Aan de zuidzijde van de Roosbergseweg ligt een waterpartij, welke is aangelegd als waterretentie voor het met artikel 19 gebouwde woongebied Roosbergseweg- Daalakker. De waterretentie van de nieuw te bouwen woningen en verharding in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in het gebied zelf. Een deel van het hemelwater dient op eigen terrein en in de openbare ruimte te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Er komt een overstort voor hemelwater naar de retentievijver. De retentievijver zal worden vergroot om het extra regenwater ten gevolge van de toename van verharding op te kunnen vangen.

Wonen

De bestemming "Wonen" betreft alle bestaande woningen binnen het plangebied. De gronden met deze bestemming liggen verspreid over het plangebied en omvatten voornamelijk de bestaande vrijstaande woningen langs de linten Roosbergseweg, Deken Dr. Dirckxweg en Bridigastraat. Binnen deze bestemming zijn onder meer woningen, voor- en achtertuinen en erven toegestaan. Behoud van de bestaande woonfunctie en woongenot staat centraal binnen de bestemming "Wonen". De maximale toegestane goothoogte is overall 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Dit is conform de huidige situatie. Bestaande woningen hebben een mogelijkheid tot het uit- of aanbouwen hiervan en het realiseren van een vrijstaand bijgebouw.

Woongebied

In de bestemming "Woongebied" wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe woningen te bouwen. De locaties liggen verspreid over het plangebied. Het betreft onder andere een zestal percelen welke gelegen zijn in de eerste fase van de ontwikkeling van het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker en welke nog niet zijn bebouwd. Aan de Roosbergseweg ligt een aantal percelen voor vrijstaande woningen. Een gebied achter de bestaande woningen aan de Roosbergseweg en Bridigastraat wordt ingericht met een aantal vrijstaande en geschakelde woningen gelegen aan een centrale ontsluitingsweg, welke een verbinding vormt tussen de Roosbergseweg en Hoge Daalakker. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage. Toekomstige woningen hebben, evenals de bestaande woningen in het gebied, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor een negental woningen, welke collectief gerealiseerd worden, gelden aangepaste bouwvoorschriften. Hier geldt bijvoorbeeld geen goothoogte, de maximale bouwhoogte is ook 10 meter. Daarnaast mag ter plaatse van de aanduiding op de plankaart een erfafscheiding van twee meter hoog worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Het betreft hier een situatie waarbij de achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied.

Waarde - Archeologie

Binnen deze archeologische bestemming hebben de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de gebieden waar door middel van onderzoek in het verleden reeds archeologische waarden zijn aangetroffen een dubbelbestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn zodanige voorschriften opgenomen dat eventuele verstoringen kunnen worden voorkomen of dat via voorafgaand archeologisch onderzoek de eventuele archeologische waarden in beeld worden gebracht. Iedere afwijking van de dubbelbestemming dient te gebeuren door middel van een selectiebesluit conform de Erfgoedvisie 2008-2015.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Roosbergseweg Noord betreft een bestemmingsplan gericht op ontwikkeling. Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De 'grondexploitatiewet' is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen te bieden. In § 7.2 is beschreven of de grondexploitatiewet van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven. In §7.3 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitgevoerd zal worden.

7.2 Grondexploitatie

De toepassing van afdeling 6.4 grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening: In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- De bouw van één of meer woningen;
- De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- 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;
- 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 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Alle gronden zullen in eigendom zijn van de gemeente, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, of er is met individuele eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten en is kostenverhaal dus anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.3 Uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan zijn:

- Verwervingskosten;
- Plankosten;
- Kosten bouw- en woonrijp maken;
- Aanleg infrastructurele werken.

De dekking wordt gevonden in:

- Verkoop van gronden;
- Particulier kostenverhaal.

De opgestelde grondexploitatie sluit met een positief saldo per 1 januari 2012 waarmee wordt gesteld dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Programma

In dit bestemmingsplan is een programma voorzien van maximaal 50 woningen, deels in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), deels in de vorm van particulier

opdrachtgeverschap. In de discussie rondom de herprogrammering is dit aantal woningen akkoord bevonden.

Planning

De einddatum van de grondexploitatie is 31 december 2015.

Locatie-eisen

De gebiedsontwikkeling wordt mede vorm gegeven door de uitgifte van gronden in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en particulier opdrachtgeverschap. Afhankelijk van de gekozen vorm is het noodzakelijk locatie eisen op te stellen voor onder andere de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst dient een concept-ontwerpbestemmingsplan te worden opgesteld. In dat stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap en diensten van het Rijk en provincie, alsmede andere belanghebbende instanties. Als dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Inspectie VROM. Van genoemde instanties is een schriftelijke reactie ontvangen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft in haar reactie aan onder voorbehoud een positief wateradvies af te willen geven. Het voorbehoud heeft betrekking op het toevoegen van het retentievolume aan de planregels en tekstuele toevoegingen aan de toelichting.

Provincie Noord-Brabant

De provincie is op hoofdlijnen akkoord met het concept-ontwerpbestemmingsplan, maar vraagt aandacht voor een verduidelijking in de toelichting op twee punten. De eerste betreft de verhouding van de plancapaciteit tot de regionale woningbouwafspraken. Daarnaast moet, voor het deel van het plangebied dat ten zuiden ligt van de Roosbergseweg (zoekgebied verstedelijking), worden voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.1. en 2.2. van de Verorening Ruimte. In de toelichting zijn de gevraagde aanpassingen doorgevoerd (paragraaf 4.2.1.).

Inspectie Vrom

De inspectie VROM heeft aangegeven op het plan geen aan- of opmerkingen te hebben.

8.3 Inspraak

Inspraak op een concept-ontwerpbestemmingsplan is niet langer bij wet verplicht gesteld. Voor dit plan is dan ook geen inspraak gevoerd. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat de inrichting van het gebied veel overeenkomsten vertoont met de inrichting zoals die ook al was opgenomen voor dit gebied in het voorontwerp van het bestemmingsplan Bavel-Zuid, waarvoor in mei 2009 de mogelijkheid voor inspraak is geweest.