

Toelichting bestemmingsplan

Ulvenhout, Molenstraat 11



Colofon

Gemeente	Breda
Plangebied	Molenstraat 11 te Ulvenhout
Datum	17-2-2022 / 21-3-2022 / 10-08-2022 / 21-11-2022
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.0758.BP2022226005-VG01
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer	20092.002

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Geldend planologisch regime.....	5
1.3 Procedure.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Bestaande situatie.....	7
2.2 Beoogde situatie	9
2.3 Beeldkwaliteit	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking.....	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	12
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie 2040	16
3.3.2 Het Groenkompas.....	17
3.3.3 Duurzaamheidsvisie Breda 2030	17
3.3.4 Bestemmingsplan	18
3.3.5 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd'	18
3.3.6 Gebiedsprofielen	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4.2 Waterhuishouding	21
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	21
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	24
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	24
4.3 Natuur	25
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	25
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	26
4.4 Bodemkwaliteit	29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.5.1 Cultureel erfgoed.....	30
4.5.2 Archeologie.....	30
4.5.3 Historische geografie	31
4.5.4 Gebouwd erfgoed.....	32
4.6 Bedrijven en milieuzonering	32
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.7.1 Niet in betekenende mate	33
4.7.2 Woon- en leefklimaat.....	34
4.8 Geluid	37
4.9 Verkeer en parkeren.....	38
4.10 Externe veiligheid.....	38
4.10.1 Regelgeving.....	39
4.10.2 Toetsing aan beleid	39
4.11 Technische infrastructuur.....	41
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
5.1 Juridische achtergrond	42
5.2 Toelichting verbeelding.....	42
5.3 Toelichting regels.....	43
6. UITVOERBAARHEID	44
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	44
6.2.2 Zienswijzen en beroep	44
7. BIJLAGEN	45

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

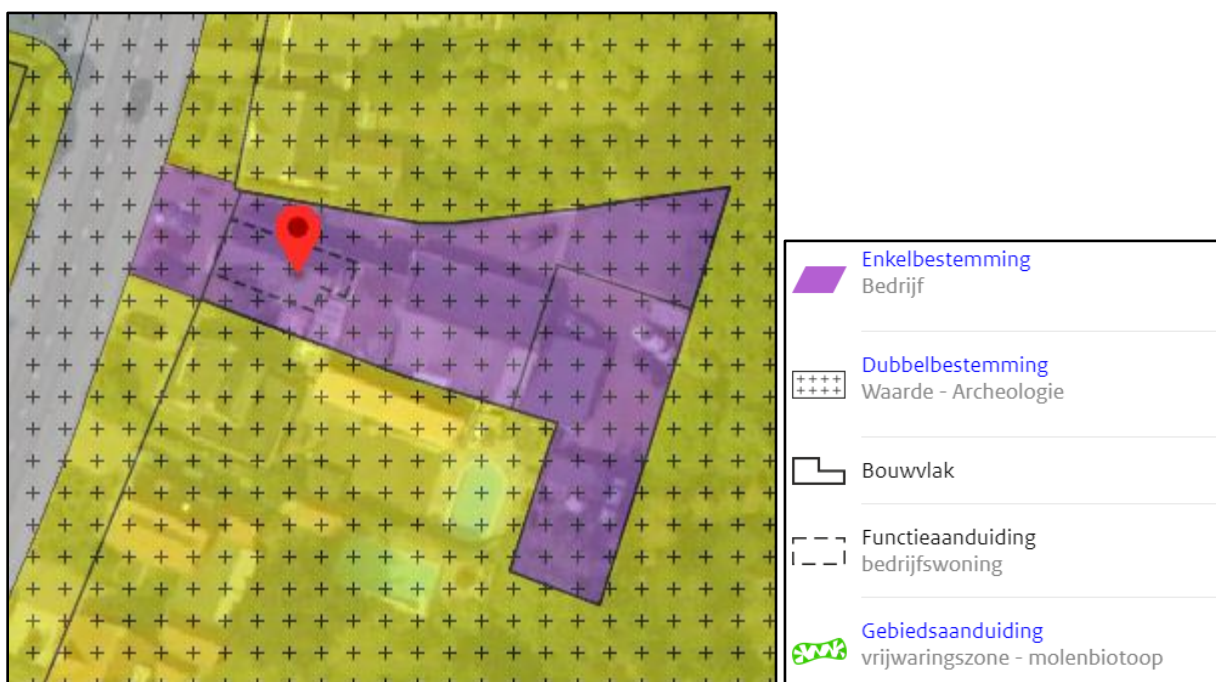
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer exploiteert een autogaragebedrijf met bedrijfswoning aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout, maar is voornemens om het bedrijf te beëindigen. Initiatiefnemer wenst ter plaatse drie nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren en de bedrijfswoning om te zetten in een reguliere burgerwoning. Hiervoor is reeds een initiatiefplan ingediend bij de gemeente Breda. Over dit initiatiefplan hebben meerdere gesprekken tussen de gemeente en initiatiefnemer plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een positief oordeel over de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het woningbouwinitiatief. Het plan is uitgewerkt op basis van de gestelde randvoorwaarden. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Geldend planologisch regime

Het bestemmingsplan 'Ulvenhout' van de gemeente Breda, aldus vastgesteld op 11 februari 2010, is vigerend op de locatie. Op 24 augustus 2011 is het bestemmingsplan bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Conform het bestemmingsplan heeft de locatie aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen (zie Afbeelding 1):

- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Ulvenhout'

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een conceptontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals

gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Nieuw-Ginneken, sectie D, nummers 5267, 3312 & 4141, ligt in de bebouwde kom van Ulvenhout, aan de Molenstraat. Ulvenhout is één van de dorpskernen van de gemeente Breda. De Molenstraat loopt in noordelijke richting naar Breda en in zuidelijke richting is de A58 in korte tijd te bereiken.

Binnen het plangebied is een garagebedrijf met een bedrijfswoning gelegen. De bedrijfswoning is georiënteerd op de Molenstraat. Achter de bedrijfswoning zijn gelegen de werkplaats, de showroom en erfverharding ten behoeve van het garagebedrijf. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties gelegen, welke passen binnen de karakteristiek van een bebouwde kom. Daarnaast is ten noorden van het plangebied een tankstation aanwezig. Op Afbeelding 2 zijn zichtfoto's van de locatie aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout weergegeven. Afbeelding 3 en Afbeelding 4 weergeven het plangebied en de ligging van het plangebied in de omgeving.

Ulvenhout is omgeven door landschappelijk waardevol gebied. In het noordoosten vormen het Ulvenhoutse bos en het dal van de Bavelse Leij ruimtelijk een groene buffer tussen Breda en Ulvenhout.



Afbeelding 2: Foto's locatie Molenstraat 11 te Ulvenhout



Afbeelding 3: Luchtfoto, plangebied rood omcirkeld (bron Google Maps)



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: KadastraleKaart.com)

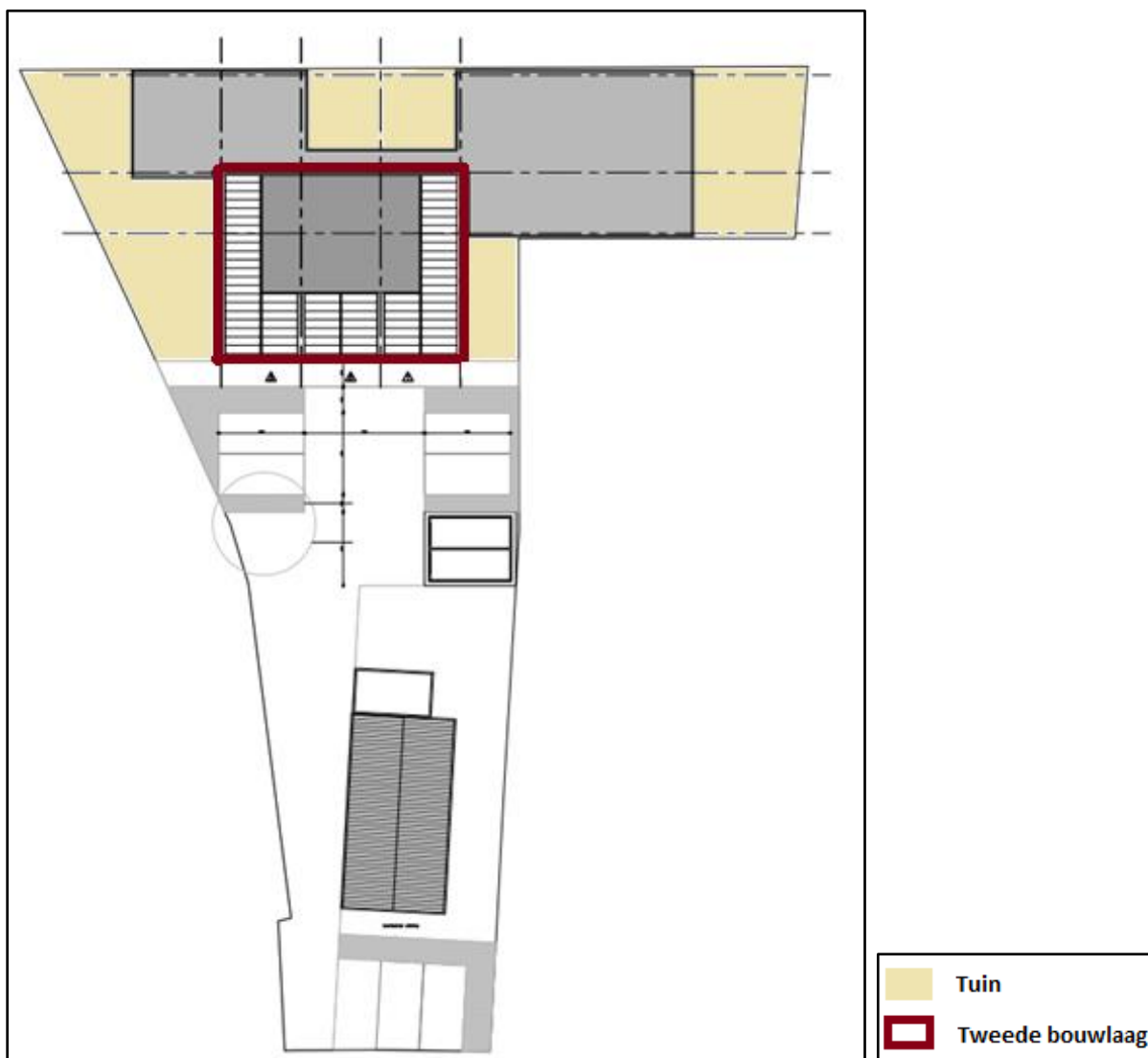
2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het garagebedrijf aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout te beëindigen en om de bijbehorende bedrijfsbebouwing te slopen. Aan de achterzijde van de Molenstraat 11 is de wens om drie (levensloopbestendige) woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning zoals ook aanwezig op de aangrenzende percelen.

De beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het saneren van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Het verminderen van het verhard oppervlak, middels de aanleg van tuinen bij de bestaande bedrijfswoning en de beoogde woningen, zal tevens bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De drie woningen krijgen in de basis één bouwlaag waarin alle voorzieningen aanwezig zijn, deels aangevuld met een tweede bouwlaag waarin extra slaapkamers zijn voorzien. De tweede bouwlaag ligt op voldoende afstand van de omliggende percelen. De hoogte van de woningen wordt maximaal zes meter, dit heeft te maken met de aanwezige molenbiotoop die beperkingen aan de bouwhoogte oplegt.

Ten gevolge van de sloop van de bedrijfsbebouwing zal er bij de bestaande woning een kleine achtertuin ontstaan. Dit draagt bij aan een verbetering van de woonkwaliteit. De bestaande (bedrijfs)woning wordt voorzien van een achtertuin, die aansluit op de woonstructuur in de directe omgeving. De bestaande woning, zoals nu op de situatietekening weergegeven is op Afbeelding 5, zal als uitgangspunt worden genomen. De bestaande woning betreft het hoofdgebouw met de bestaande 1-laagse uitbouw aan de achterzijde van de woning, die thans onlosmakelijk verbonden is met het hoofdgebouw. Een deel van de bijgebouwen zal dus verwijderd te worden. Dit versterkt het uitgangspunt van significante vermindering van verhard oppervlak. De fysieke grenzen van het bijgebouw naar de belendende percelen worden voorzien van gemetselde erfafscheidingen, waartegen een eventuele begroeiing geplaatst kan worden. Bij de breedte van de toegang naar het achterterrein is met de gemeente afgestemd dat de huidige kadastrale maat gelijk blijft. Wel zal de bestaande poort verwijderd worden en zal de bestaande brede beukenhaag worden vervangen door een nieuwe groene afscheiding, waardoor een maximale fysieke en visuele doorgang wordt verkregen.

In Afbeelding 5 is een situatietekening van de beoogde woningen weergegeven. In bijlage 1 is deze tekening op schaal opgenomen.



Afbeelding 5: Situatietekening beoogde situatie

2.3 Beeldkwaliteit

Het historisch lint loopt van het Jagthuys aan de Dorpstraat tot en met de molen aan de Molenstraat (hoek Vang). Het dorpse karakter van Ulvenhout wordt grotendeels gevormd door het lint. De voorkomende woontypologie aan de Molenstraat en in de omgeving wordt gekenmerkt door veelal kleinere individuele woningen voorzien van een voortuin met achtererf. De bebouwing op deze achtererven wordt meestal getypeerd door een schuurtypologie en een eenvoudige homogene verschijningsvorm. Deze karakteristiek vormt de basis van de verschijningsvorm van de nieuwbouw: een eigentijdse vertaling van de schuurtypologie naar woonhuis. Kenmerkend hierbij is het materiaalgebruik van hout voor de gevels en zink voor de daken.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In het geval van een stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Voor woningbouw vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft het realiseren van 3 levensloopbestendige woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, wat geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke

regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Binnen de Bredaase dorpen, zoals Ulvenhout, zijn weinig geschikte woningen voor ouderen en starters op de woningmarkt. Het is belangrijk dat deze worden toegevoegd, vanwege het behoud van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Dit blijkt uit een onderzoek uitgevoerd door Springco in 2018. De beoogde woningen zijn levensloopbestendig, waarbij alle voorzieningen, zoals de woonkamer, de keuken, het sanitair en een slaapkamer op de begane grondlaag aanwezig zijn. Een bijkomend effect van het realiseren van deze woningen is dat deze seniorenwoningen zorgen voor een betere doorstroming, waardoor grotere eengezinswoningen vrij kunnen komen. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is vanuit een concrete marktvraag en derhalve passend is binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 6, ligt het plangebied in 'Kernen in het landelijk gebied'. Een kern in het landelijk gebied is een gebied dat kleinschalige woon- en werkmilieus biedt. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). Uit onderzoek door Springco in 2018 blijkt dat Ulvenhout een groot tekort heeft aan (levensloopbestendige) woningen voor senioren. De beoogde ontwikkeling, het realiseren van 3 levensloopbestendige woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, biedt oplossing voor deze lokale woonbehoefte. Derhalve is de beoogde ontwikkeling passend binnen de Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014.



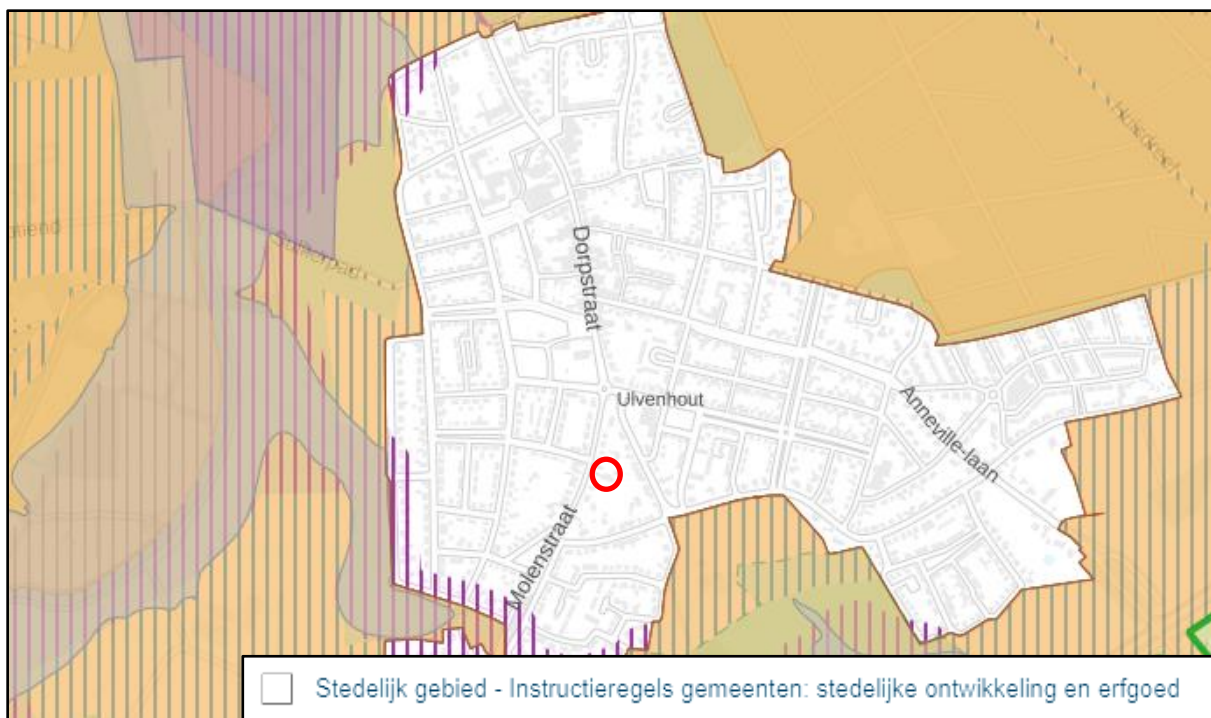
Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied', zie Afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart werkingsgebied Iov (hoofdstuk 3), plangebied rood omcirkeld

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Omdat er geen sprake is van een ontwikkeling in het landelijk gebied hoeft er geen sprake te zijn van kwaliteitsverbetering, zoals gesteld in artikel 3.9 van de Iov. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde situatie wordt gebruik gemaakt van een bestaand ruimtebeslag, aangezien het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Uit paragraaf 3.1.1 van deze toelichting blijkt dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Tot slot zullen alle gebouwen geconcentreerd worden binnen een bouwperceel. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 3.6 van de Iov.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond

- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in het heden en in de toekomst geen beperkingen zal opleveren voor de omgeving.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de bouw van de nieuwe woningen te combineren met de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en door het verminderen van het totale verharde oppervlak binnen het plangebied. Daarnaast zullen geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden, waardoor ook het woon- en leefklimaat in de omgeving zal worden verbeterd. Tot slot draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een evenwichtige benadering van een sociaal aspect. Door het realiseren van 3 levensloopbestendige woningen wordt voorzien in het tekort aan seniorenwoningen binnen Ulvenhout. Door de woonvoorraad voor senioren te vergroten hoeven senioren niet naar elders uit te wijken.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Artikel 3.42 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van woonfuncties binnen Stedelijk gebied. Er is getoetst aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.42 van de Iov:

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De gemeente Breda maakte tot 2017 met haar buurgemeenten en de provincie Noord-Brabant afspraken over het aantal te bouwen woningen voor een periode van tien jaar. In 2017 is de systematiek door de provincie Noord-Brabant veranderd en wordt meer de focus gelegd op de kwalitatieve woningbouwopgave. De bevolkings- en woningbehoefteprognose geeft daarbij richting aan de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2040. Samen met de maatschappelijke partners heeft de gemeente Breda onderzoek laten uitvoeren voor 'Geschikt wonen voor Iedereen (GWI). Hieruit blijkt dat Ulvenhout een groot tekort heeft aan (levensloopbestendige) woningen voor senioren'. De 3 beoogde levensloopbestendige woningen passen binnen de regionale afspraak om het kwalitatief tekort aan geschikte woningen voor senioren op te lossen door levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de woonvoorraad.

In lid 2 van artikel 3.42 van de Iov zijn voorwaarden opgenomen waaraan een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te voldoen. Aan deze voorwaarden wordt hieronder getoetst:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Het beëindigen van het bestaande garagebedrijf, inclusief het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocatie in zowel stedelijk als landelijk gebied. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik door de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. In de bestaande situatie is het plangebied volledig verhard. In de beoogde situatie zullen ook tuinen worden gerealiseerd, waarbij zal worden voorzien in groenvoorzieningen en een verbetering van de opvang van water.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
Voor de nieuw te bouwen woningen geldt sinds 1 juli 2018 een aardgasverbod. Dit betekent dat de woningen niet op het aardgas mogen worden aangesloten. De woningen zullen derhalve worden voorzien van toekomstbestendige energievoorzieningen.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
De afname in erfverharding zal hittestress tegen worden gaan en zal meer ruimte worden geboden voor de opvang van water.
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Door het ontwikkelen van de levensloopbestendige woningen in de kern van Ulvenhout zijn alle dagelijkse voorzieningen per fiets of te voet bereikbaar. Daarnaast kunnen eventueel laadpalen voor elektrische auto's op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
De voorgenomen ontwikkeling staat een duurzame, concurrerende economie niet in de weg. De nieuwe woningen zullen duurzaam worden gebouwd.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 3 van artikel 3.42 is niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling, omdat het geen ontwikkeling op een bedrijventerrein betreft.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie, het groenkompas, het bestemmingsplan, de woonvisie 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd' en de gebiedsprofielen.

3.3.1 Omgevingsvisie 2040

De omgevingsvisie van de gemeente Breda is vastgesteld op 21 oktober 2021. In de nieuwe omgevingsvisie worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdoggaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt.

Breda is een groeiende gemeente met een toename van inwoners en huishoudens en groeit naar verwachting verder door. Met name het aantal en aandeel een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen (vergrijzing) neemt toe. Als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaaleconomische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte van bewoners. In de dorpen wordt vanuit de gemeente ruimte geboden voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad middels in- en uitbreiding, met behoud van het dorpse karakter. De vergrijzing wordt beantwoord door verspreid over Breda woningen te bouwen die geschikt zijn om zelfstandig oud te worden, ook rekening houdend met het kunnen ontvangen van intensieve zorg en begeleiding aan huis.

Het realiseren van 3 levensloopbestendige woningen in de kern van Ulvenhout sluit aan bij het realiseren van woningen die geschikt zijn om langer thuis te blijven wonen. Het beëindigen van het garagebedrijf en het saneren van de bijbehorende bedrijfsgebouwen zal ook bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. In de bestaande situatie is het gehele plangebied voorzien van erfverharding. In de beoogde situatie zullen tuinen behorende bij de woningen worden gerealiseerd, waardoor meer ruimte voor groen zal komen en het bebouwd oppervlak zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het beëindigen van het garagebedrijf en het realiseren van de woonfuncties in lijn is met de opgaven en doelstelling die nader zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie 2040.

3.3.2 Het Groenkompas

Breda wil in 2030 als eerste Europese stad een stad in een park zijn. Groen vormt een belangrijke drager van de stad, de dorpen en het buitengebied. Onder andere de singels, de parken, de groenstructuren in de wijken en de (gevel)tuinen vormen gezamenlijk het groene raamwerk van de gemeente Breda. Met het Groenkompas wordt de koers gezet van hoe het groen in de gemeente Breda versterkt kan worden. Eind 2021 is de programma door de gemeente vastgesteld en in werking getreden.

In het Bredaas Groenkompas is opgenomen dat veel leegstaande locaties en ongebruikte terreinen binnen stedelijk gebied een nieuwe bestemming krijgen, maar dat deze verdichtingsopgave de druk verhoogt op het stedelijk groen. Om er voor te zorgen dat de leefbaarheid in de compacte stad op niveau blijft is het van belang om naast ruimte voor woningen (of bedrijven, voorzieningen en infrastructuur) ook voldoende ruimte vrij te houden en te maken voor robuuste groene elementen.

In de beoogde situatie wordt verharding verwijderd en daarvoor in de plaats zullen groenelementen geplaatst worden. Er wordt dus een kans benut om de transformatie van bestaand verhard particulier terrein te combineren met de uitbreiding van groen. De aanleg van groene elementen en het verwijderen van erfverharding past binnen het programma 'Het Groenkompas' van de gemeente Breda.

3.3.3 Duurzaamheidsvisie Breda 2030

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2016 de 'Duurzaamheidsvisie Breda 2030' vastgesteld. Hierin heeft Breda de ambitie verwoord om in 2044 geheel CO₂-neutraal te zijn. Bovendien wordt toegewerkt naar een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Door het saneren van het garagebedrijf wordt bijgedragen aan een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Daarnaast zal erfverharding worden verwijderd, waardoor water beter zal kunnen gaan infiltreren in de bodem aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout en er zal meer groen worden aangelegd. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt sinds 1 juli 2018 een aardgasverbod. Dit betekent dat de woningen niet op het aardgas mogen worden aangesloten. De woningen zullen derhalve worden voorzien van toekomstbestendige energievoorzieningen.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de Duurzaamheidsvisie Breda 2030.

3.3.4 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting is beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Ulvenhout', vastgesteld op 11 februari 2010, vigerend. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn binnen het plangebied aanwezig, zie Afbeelding 1:

- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop.

Conform het vigerend planologisch beleid is het realiseren van 3 (levensloopbestendige) woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning niet rechtstreeks mogelijk. Tevens zijn geen bevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen die de beoogde ontwikkeling mogelijk zouden kunnen maken. Derhalve is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De regels van deze partiële herziening zullen zoveel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Ulvenhout'.

Molenbiotoop

Conform de regels van het bestemmingsplan (artikel 13.2.1 onder f) mogen binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de nabijgelegen molen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter. De ten zuiden gelegen molen is gelegen binnen een afstand van 100 meter vanaf het plangebied. De hoogte van de woningen wordt maximaal zes meter, om te kunnen voldoen aan de aanwezige molenbiotoop die beperkingen aan de bouwhoogte oplegt.

3.3.5 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd'

In december 2013 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd" vastgesteld. In de woonvisie staan de nieuwe ontwikkelingen op woongebied.

In Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. Om dit te behouden en te versterken wordt uitvoering gegeven aan drie ambities:

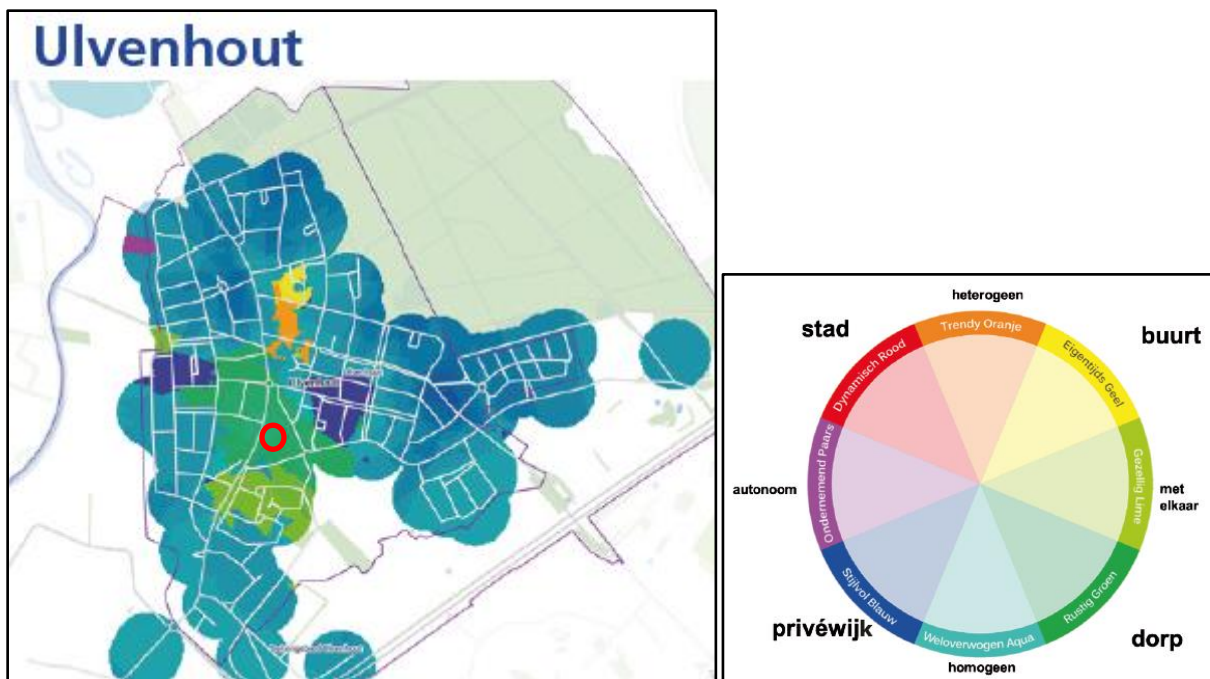
- Zorg voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk.
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. De gemeente Breda zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw.
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

De aanvulling op de woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2016, voegt daaraan toe dat Breda een stedelijke uitbreidingsopgave heeft om 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen toe te voegen.

Er zijn in Ulvenhout veel eengezins- en koopwoningen. Uit de onderzoeken die gedaan zijn voor Geschikt wonen voor Iedereen (GWI) blijkt dat de bevolking tot 2040 afneemt, maar het aantal ouderen toeneemt, met name in de leeftijdsgroep 75+. Ulvenhout heeft, zoals eerder al benoemd, een groot tekort aan (levensloopbestendige) woningen voor senioren. De beoogde locatie ligt centraal in de Centrale zone van WGI, wat wil zeggen dat de dagelijkse voorzieningen in de nabijheid zijn en dat er hierdoor een voorkeur is voor geschikte woningen voor ouderen. De beoogde type woningen zullen derhalve bijdragen aan een functionele kwaliteitsverbetering in de woonvoorraad van Ulvenhout.

3.3.6 Gebiedsprofielen

De gemeente Breda heeft in de 'Gebiedsprofielen Wonen' op basis van data de gewenste richting van het wonen per gebied beschreven. Er wordt gewerkt aan verschillende opgaven om de woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de woonbehoefte, betaalbaar te houden en te verduurzamen. In dit strategisch denkkader is Ulvenhout opgenomen als woonmilieutypologie 'dorps wonen', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Ulvenhout Gebiedsprofielen, plangebied rood omcirkeld

In het beleid is onder andere als doel opgenomen dat woningen levensloopbestendig dienen te worden, omdat het aantal ouderen toeneemt en er te weinig woningen zijn die geschikt zijn voor ouderen. In de gemeente Breda is in Ulvenhout het hoogste percentage ouderen. De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich vooral in de dorpen, in de dorpen lijkt het aanbod op levensloopbestendige woningen het meest krap. De nieuwbouw van 3 levensloopbestendige woningen sluit dan ook aan bij de gewenste woningbouw voor de oudere doelgroep. Door het realiseren van deze woningtypen worden de ouderen in staat gesteld zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en mee te doen in de maatschappij. De beoogde woningen zullen dus aansluiten bij de woonbehoefte.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 van deze toelichting is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de realisatie van 3 nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning geen negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft en er dus geen passende beoordeling nodig is.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D 11.2 is mogelijk van toepassing op het realiseren van de woningen. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2.000 of meer woningen omvat. Daar het in de beoogde ontwikkeling gaat om de realisatie van 3 woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is er geen overschrijding van de grenswaarden uit categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de grenswaarde, daarom is er geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. De functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen milieuhygiënische effecten op de omgeving.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de C- en D- drempelwaarde is voor dit initiatief derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

In Bijlage 9 is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgenomen waarin alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten geen aanleiding is tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Analoog aan artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een m.e.r.-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het College in één vergadering besluit over de m.e.r.-beoordeling en om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Het College wordt verzocht om voorafgaand aan het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan op basis van bovenstaande **een** besluit te nemen op de m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

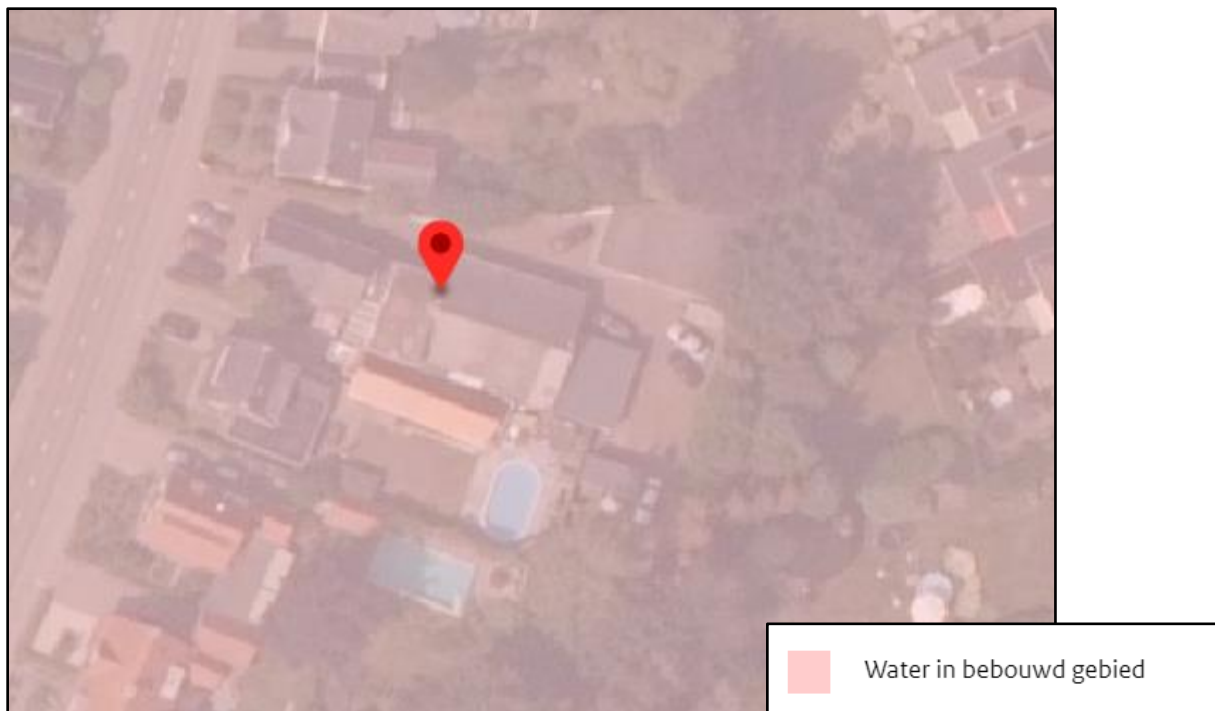
Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.2.3 zijn er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water gelegen op het plangebied. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in Afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water in bebouwd gebied' toegekend gekregen. Het waterbeheer in deze gebieden richt zich op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zoveel

mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijk verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt. Het beoogde initiatief betreft de bouw van 3 woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, waardoor er geen effecten op de grotere watersystemen te verwachten zijn.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 1 Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

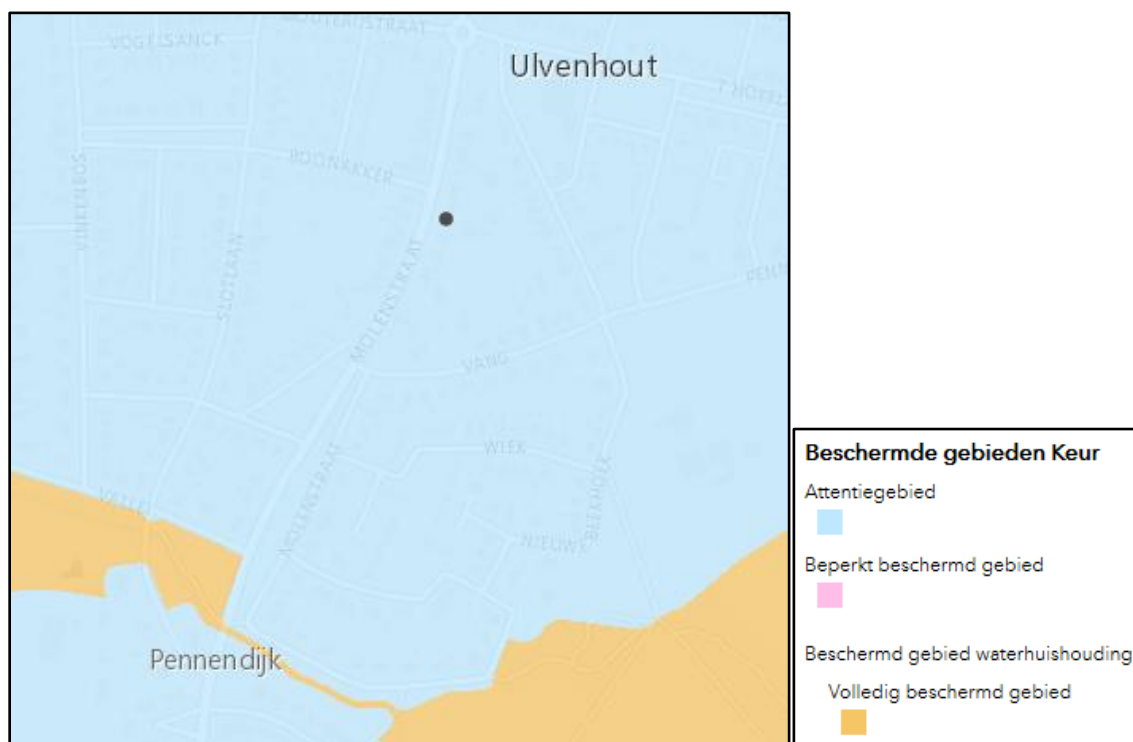
Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Uit de kaart behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie is gelegen binnen een attentiegebied, zie Afbeelding 10. De attentiezones hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurplel door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. In deze gebieden worden nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet toegestaan, tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur. In stedelijke gebieden (bestaand dan wel nieuw) kunnen aanpassingen in het watersysteem wel worden toegestaan ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen of ter voorkoming van ernstige grondwateroverlast, mits de waterafvoer niet meer bedraagt dan ten hoogste de landbouwkundige afvoer (zoals deze zijn vastgelegd in de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden) en de maatregelen passen binnen een natuurlijk functionerend watersysteem.



Afbeelding 10: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta, plangebied met stip aangeduid

Gemeente

De Omgevingsvisie 2040 en het Stedelijk Waterplan 2019-2023; Breda water bewust, vormen het beleidskader voor water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het Stedelijk Waterplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan eerder uitgewerkt en in het Stedelijk Waterplan geïntegreerd.

Het hemel- en grondwaterbeleid zijn gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond)wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond)watersysteem

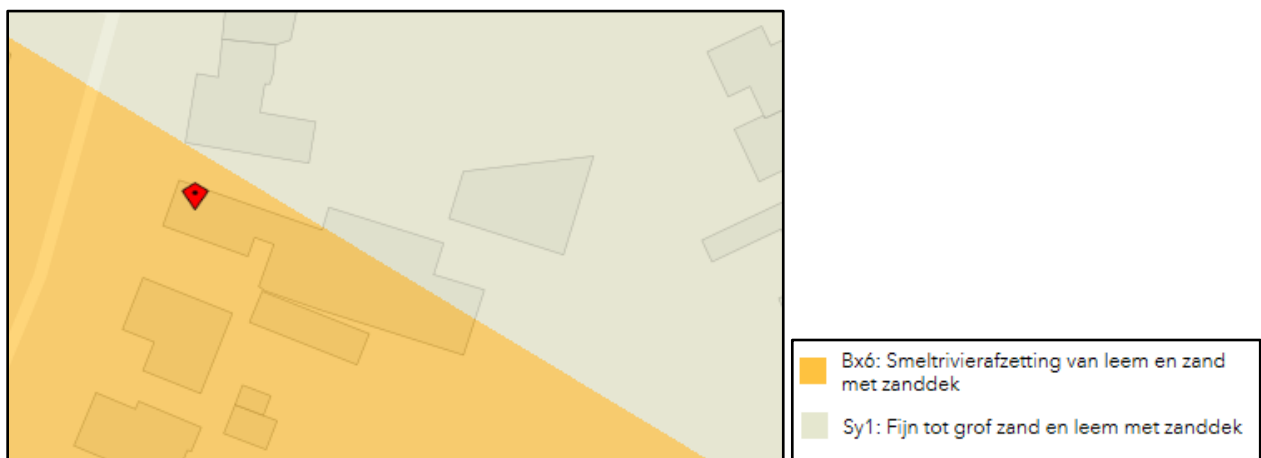
(duurzaamheidseisen). In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

De gemeentelijke ambitie bij herstructurering is het verwerken van kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze. Uitgangspunt van dit beleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht. Bij een toename aan verharding dient op grond van gemeentelijk beleid 78 mm (78 liter per m²) te worden geborgen. Bij een duurzame en klimaatadaptieve invulling van het plan kan hiervan af worden geweken tot de minimale eis van 60 mm.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd in de bodem en op het gemeentelijk riool. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het hele plangebied is in de bestaande situatie voorzien van erfverharding.

Het plangebied is gelegen binnen het geologische gebied 'Smeltrivierafzetting van leem en zand met zanddek' en 'Fijn tot grof zand en leem met zanddek', zie Afbeelding 11. De locatie is gelegen in een regio met een zandige ondergrond. Dergelijke gebieden worden veelal gekenmerkt door een lage zuurgraad en geringe absorptiecapaciteit in het grondwater en is er sprake van een relatief grote mobiliteit van zware metalen in de bodem.



Afbeelding 11: Uitsnede geologische overzichtskaart, plangebied rood aangeduid

Het plangebied heeft, op grond van de Algemene Hoogtekaart Nederland, een hoogteligging van circa 5,0 meter + NAP. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterspiegel op 1,5 meter beneden maaiveld ligt. De grondwaterstroming in de deklaag vindt overwegend in verticale richting plaats. De ontwateringsdiepte lijkt vooralsnog voldoende voor de bouw van de woningen.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie zal het afvalwater van huishoudelijke aard van de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning geloosd blijven worden op het gemeentelijk riool. Ook de nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Hiervoor wordt een rioleringsstelsel aangelegd op het terrein en aangesloten op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit vanuit de woningen enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd in de bodem en op het gemeentelijk riool.

De beoogde situatie zal geen effect hebben op de waterhuishouding. Daar waar de nieuwe woningen zijn voorzien, is de grond al verhard middels bestrating. In de bestaande situatie is het gehele

plangebied verhard middels bestrating en bebouwing. Uit Afbeelding 5 blijkt dat 4 van de beoogde parkeerplaatsen en een toekomstige doorgang worden voorzien van grasbetontegels, dus deze worden niet volledig verhard. Bovendien is op deze afbeelding weergegeven dat collectieve groenstroken, beukenhagen en een boom worden aangeplant. De totale erfverharding binnen het plangebied zal derhalve afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat er geen toename van het verharde oppervlak is zullen er geen negatieve effecten zijn op de waterhuishoudkundige situatie. De regels omtrent het gemeentelijk beleid dat bij een toename aan verharding of bij het vervangen van verhard oppervlak een waterbergingsvoorziening geborgd dient te worden zijn voor de volledigheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, maar in de beoogde situatie is niet het voornemen om bestaande verharding te gaan vervangen. De opvang van het hemelwater zal bij het vervangen van bestaande verharding plaatsvinden middels het realiseren van infiltratie trappen.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

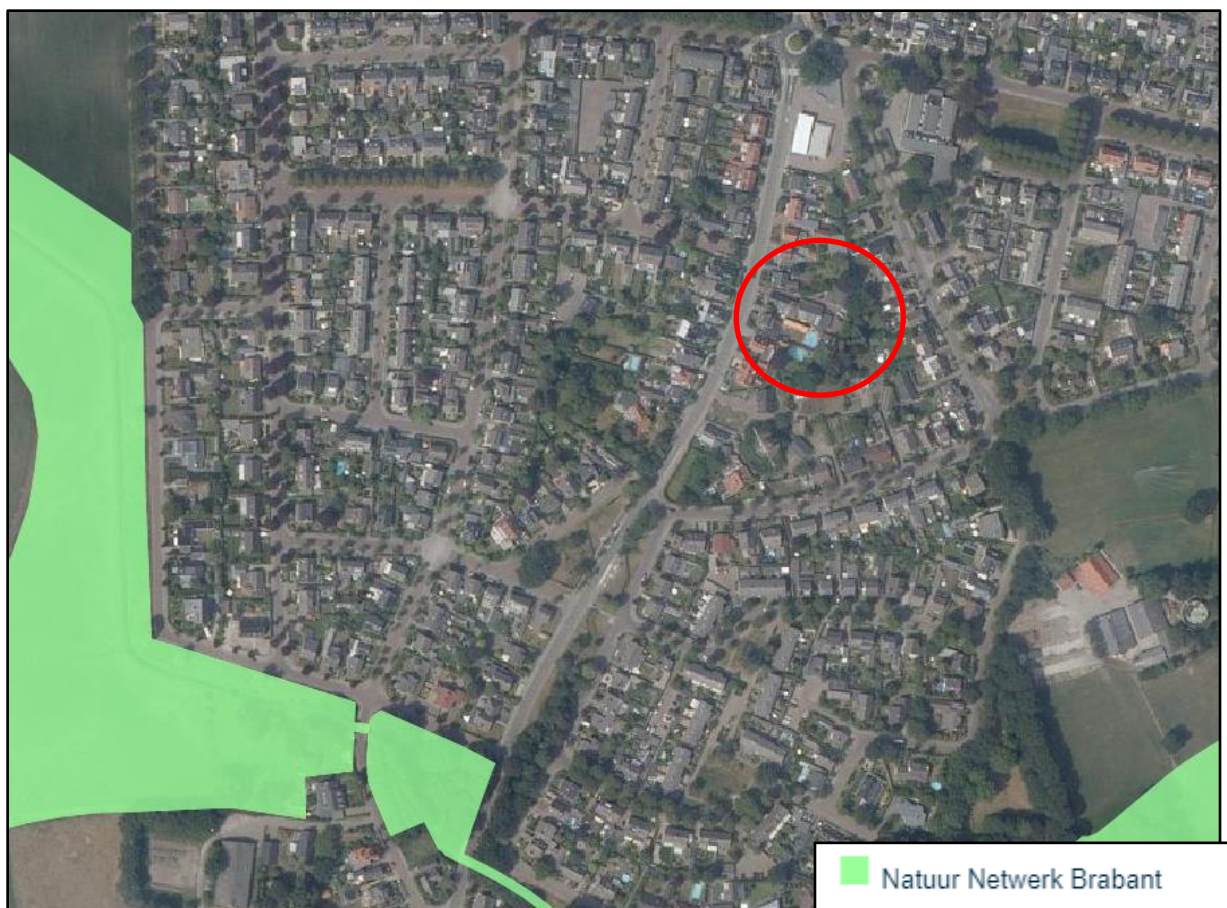
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 12. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'Natuur Netwerk Brabant' Iov, plangebied rood omcirkeld

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhoutse Bos en Biesbosch. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse Bos, dat op een afstand van circa 500 meter ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en

habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS een verschilberekeningen gemaakt tussen de uitgangssituatie en de gebruiksfase en de aanlegfase van het initiatief. Middels het rekenprogramma AERIUS is de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. De onderbouwing en de invoergegevens van de AERIUS-berekening zijn uiteengezet in Bijlage 2 van deze toelichting. Uit Bijlage 3 blijkt dat in de gebruiksfase en de aanlegfase geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving zal hebben. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Omdat de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' minimaal 500 meter bedraagt, leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. De beoogde woningen zijn midden in het bebouwd gebied gelegen en in de bestaande situatie is reeds bebouwing aanwezig ter plaatse van de beoogde woningen. De extra woningen zijn dus niet bijdragend aan mogelijke hinder op 500 meter het Natura 2000-gebied.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen en de te slopen bedrijfsgebouwen, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

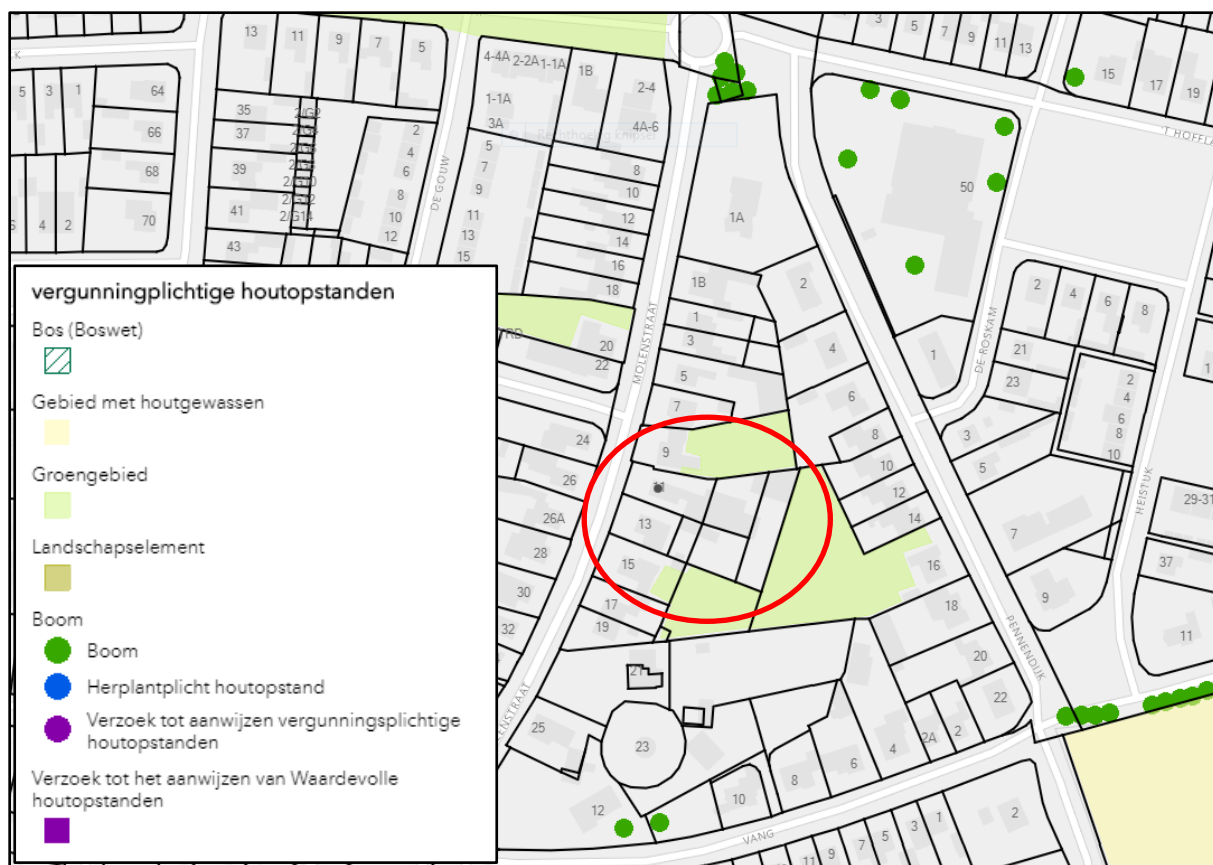
Gezien het huidige intensieve gebruik van de bedrijfsbestemming zijn geen beschermde soorten binnen het plangebied te verwachten. Rondom het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen en de omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een woongebied met veel menselijke activiteiten. Er zijn derhalve geen beschikte biotopen aanwezig en het aantreffen van beschermde of bedreigde plantensoorten is daarmee uitgesloten. Omdat groenstructuren, zoals bomen, struiken of kruidenrijke vegetaties en natuurlijke waterstructuren op de locatie zelf ontbreken, is het treffen van amfibieën, vissen, reptielen en broedvogels eveneens uitgesloten. Bij een eventuele kap van bomen die staan aan de rand van het plangebied zal een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden worden aangevraagd bij de gemeente Breda.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn zeldzaam maar niet geheel uitgesloten. Ten zuiden van het plangebied is een gewone grootoorvleermuis waargenomen. Deze foerageert langs de bomenrijen. Grootoren zijn erg sterk gebonden aan een aaneengesloten bomenrijen en gebruiken ondermeer zolders als verblijfplaats. Ze zijn ook zeer gevoelig voor licht. Brabant Eco heeft derhalve de zolder binnen het plangebied geïnspecteerd. Op 8 april 2021 is de locatie bezocht en uit de inspectie blijkt dat er geen aanwijzingen naar voren gekomen zijn die duiden op aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten in de te slopen bebouwing. Het inspectierapport is opgenomen in Bijlage 10.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Op de bomenkaart van de gemeente Breda is rondom het plangebied vergunningplichtig 'groen' gelegen, zie Afbeelding 13. Bij een eventuele kap van bomen die staan aan de rand van het plangebied zal derhalve een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden worden aangevraagd bij de gemeente Breda.



Afbeelding 13: Uitsnede bomenkaart, plangebied rood omcirkeld

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Op 30 mei 2018 is door Geofoxx een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse van het plangebied. Het volledige bodemonderzoek is terug te vinden in Bijlage 4. Op basis van dit onderzoek blijkt dat er in de bovengrond mogelijk sprake is van een ernstige verontreiniging met zink en met asbest. Om uit te sluiten of er sprake is van een ernstige verontreiniging is voor beide parameters nader onderzoek nodig. Er zal na het saneren van de bedrijfsbebouwing een saneringsplan worden opgesteld waarbij de bodemgesteldheid ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing nog in beeld zal worden gebracht. Na het verder uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zal blijken of sanering van de bodem noodzakelijk is. Indien saneringswerkzaamheden noodzakelijk blijken zal een saneringsplan bij de gemeente worden overlegd. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de saneringswerkzaamheden dan in gang worden gezet.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde woningen moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.5.1 Cultureel erfgoed

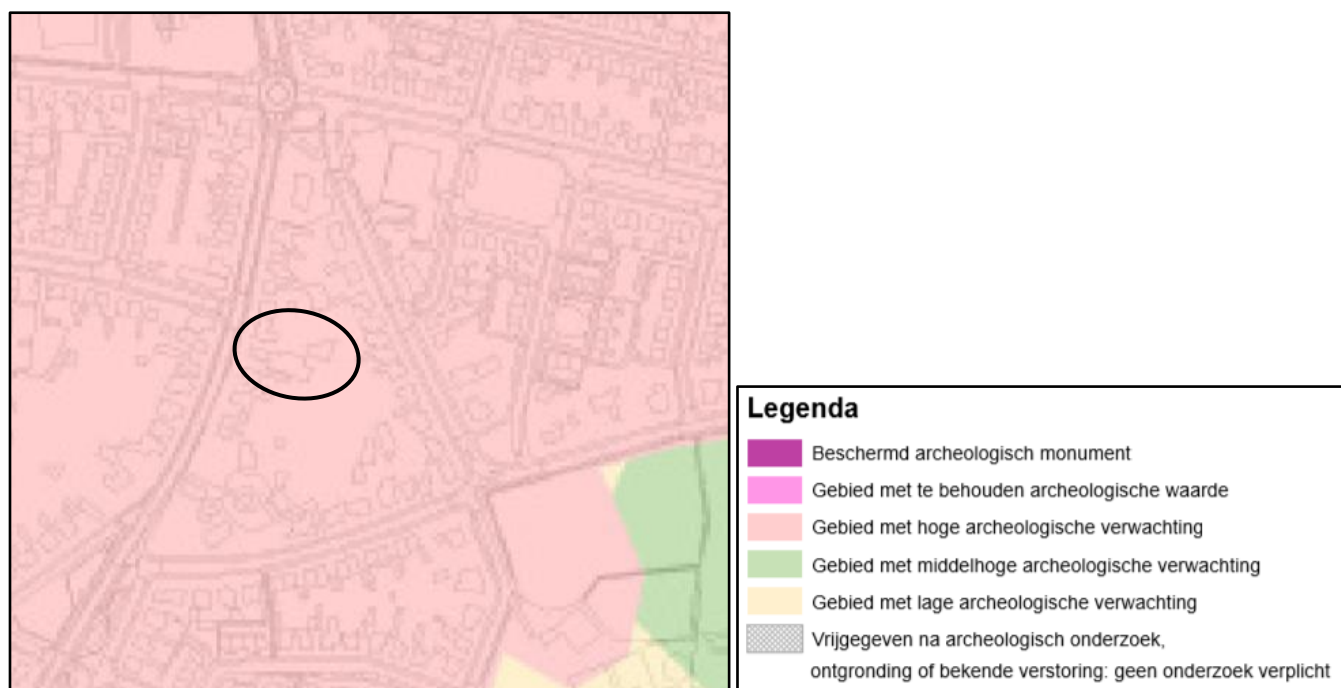
In *Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025* is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie*, historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed*. De kaarten dienen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

4.5.2 Archeologie

Toetsingskader

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde beleid, 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 van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Ulvenhout' is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Daarbij geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer die de bodem dieper dan 50 cm beneden maaiveld gaan verstoren. Deze verplichting volgt uit de hoge archeologische verwachting die het plangebied heeft op de Archeologische Beleidskaart Breda, zie Afbeelding 14.



Afbeelding 14: Uitsnede beleidsadvieskaart Archeologie gemeente Breda, plangebied zwart omcirkeld

Beoordeling

Door het onderzoeksbureau Transect is een archeologisch Programma van Eisen opgesteld. Op basis van de resultaten van het archeologisch bureau-onderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum- Nieuw Tijd. Vanwege de geplande bodemingrepen is de kans groot dat archeologische niveaus worden verstoord. De meest geschikte onderzoeksmethode om deze te karteren en te waarderen is een archeologisch proefsleuvenonderzoek, zie Bijlage 5. De gemeente Breda heeft derhalve besloten dat voor de toetsing van de archeologische verwachting op de beleidskaart een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd.

Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd, omdat het niet wenselijk is om de bedrijfsbebouwing al te slopen alvorens het bestemmingsplan is vastgesteld. Om te waarborgen dat de beoogde ontwikkelingen geen gevolgen zullen hebben voor mogelijke archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' derhalve opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Door de opname van de dubbelbestemming zal geborgd worden dat bij aanvraag omgevingsvergunning van de woningen, na het slopen van de bedrijfsbebouwing, een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd zal worden om mogelijk aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen. Op basis van het proefsleuvenonderzoek zal beoordeeld worden of er gebouwd kan worden voor wat betreft het aspect archeologie of dat archeologische waarden opgegraven dan wel veiliggesteld dienen te worden.

Conclusie

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Uit archeologisch onderzoek moet blijken of sprake is van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied. De resultaten worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.

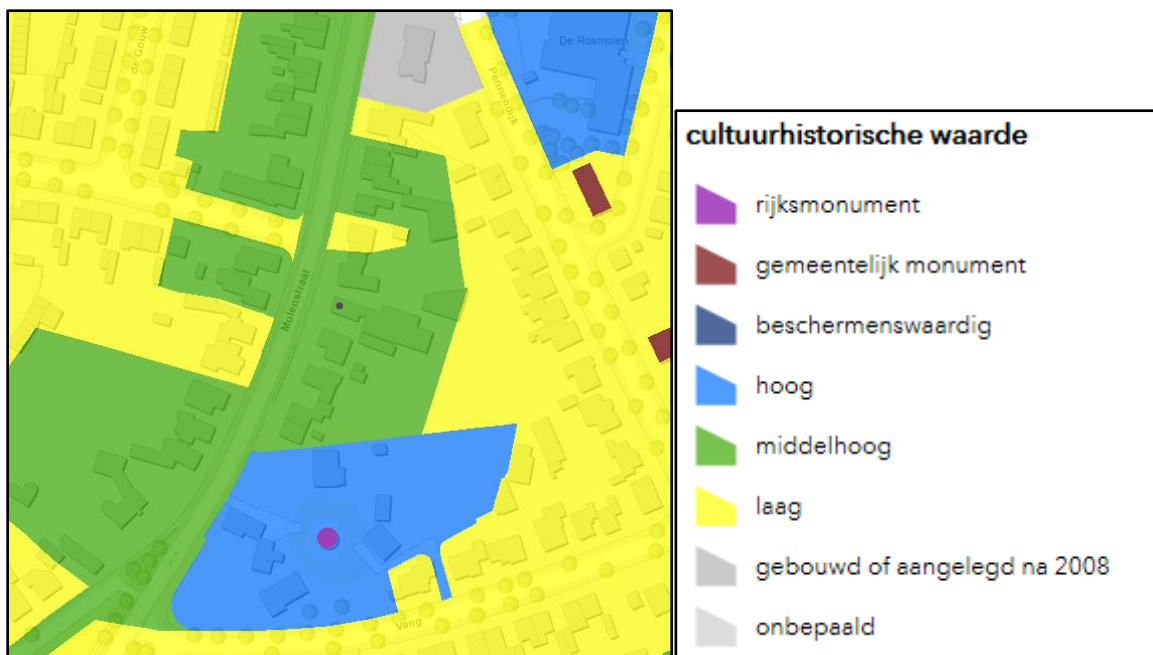
4.5.3 Historische geografie

Toetsingskader

Er dient een beschrijving te worden opgenomen van de historisch geografische waarden (beschermde en onbeschermde) op basis van de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed*.

Beoordeling

Conform de gemeentelijke beleidsadvieskaart is het plangebied gelegen binnen een gebied van middelhoge cultuurhistorische waarde, zie Afbeelding 15. Dit betekent dat bij een plan rekening dient te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit.



Afbeelding 15: Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, plangebied met zwarte stip weergegeven

Het huidige straatbeeld is leidend voor de beoogde ontwikkeling. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning blijft behouden. De aanwezige bedrijfsbebouwing zal worden gesaneerd en in plaats van deze bebouwing zullen 3 woningen gerealiseerd worden. Het verminderen van het verhard oppervlak, middels de aanleg van tuinen bij de bestaande bedrijfswoning en de beoogde woningen, zal bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De drie woningen krijgen in de basis één bouwlaag waarop alle voorzieningen aanwezig zijn, deels aangevuld met een tweede bouwlaag waarin extra slaapkamers zijn voorzien. De tweede bouwlaag ligt op voldoende afstand van de omliggende percelen. De hoogte van de woningen wordt maximaal zes meter, dit heeft te maken met de aanwezige molenbiotop die beperkingen aan de bouwhoogte oplegt.

Conclusie

Het planvoornemen is inpasbaar ten aanzien van de aldaar toegekende cultuurhistorische waarden.

4.5.4 Gebouwd erfgoed

In of nabij het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijk monumenten, zie Afbeelding 15. Het plangebied is ook niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezichten.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Er kan gesteld worden dat de voorzijde van het plangebied, vanwege de ligging aan de doorgaande weg, in gemengd gebied ligt. Als worstcase scenario is er echter vanuit gegaan dat het hele plangebied is gelegen binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het dichtstbij gelegen bedrijf is in noordelijke richting van het plangebied gelegen. Het betreft een LPG-tankstation aan de Molenstraat 1a te Ulvenhout. In de VNG-publicatie is zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende soorten bedrijven. Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Ulvenhout' blijkt dat het tankstation aan de Molenstraat 1a een tankstation betreft met een doorzet begrensd tot 1.000 m³. Op grond van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' dient voor benzinestations met LPG < 1.000 m³/jaar een richtafstand van 50 meter. Het plangebied is gelegen op circa 70 meter afstand van de bedrijfsbestemming aan de Molenstraat 1a. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

Overige bedrijven zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de afstanden tussen de beoogde woningen en bedrijvigheid.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.7.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het creëren van drie nieuwe levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

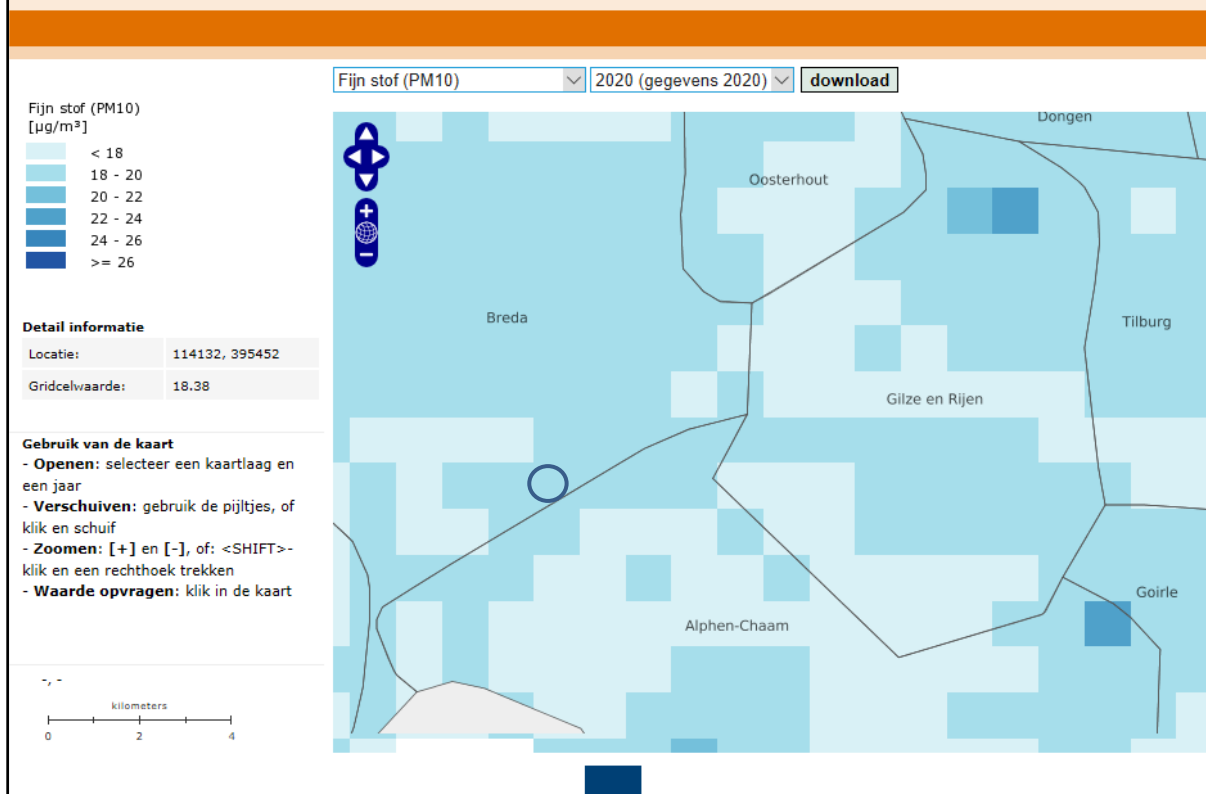
4.7.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de achtergrondconcentratie stikstofdioxide NO_2 geldt ook een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$.

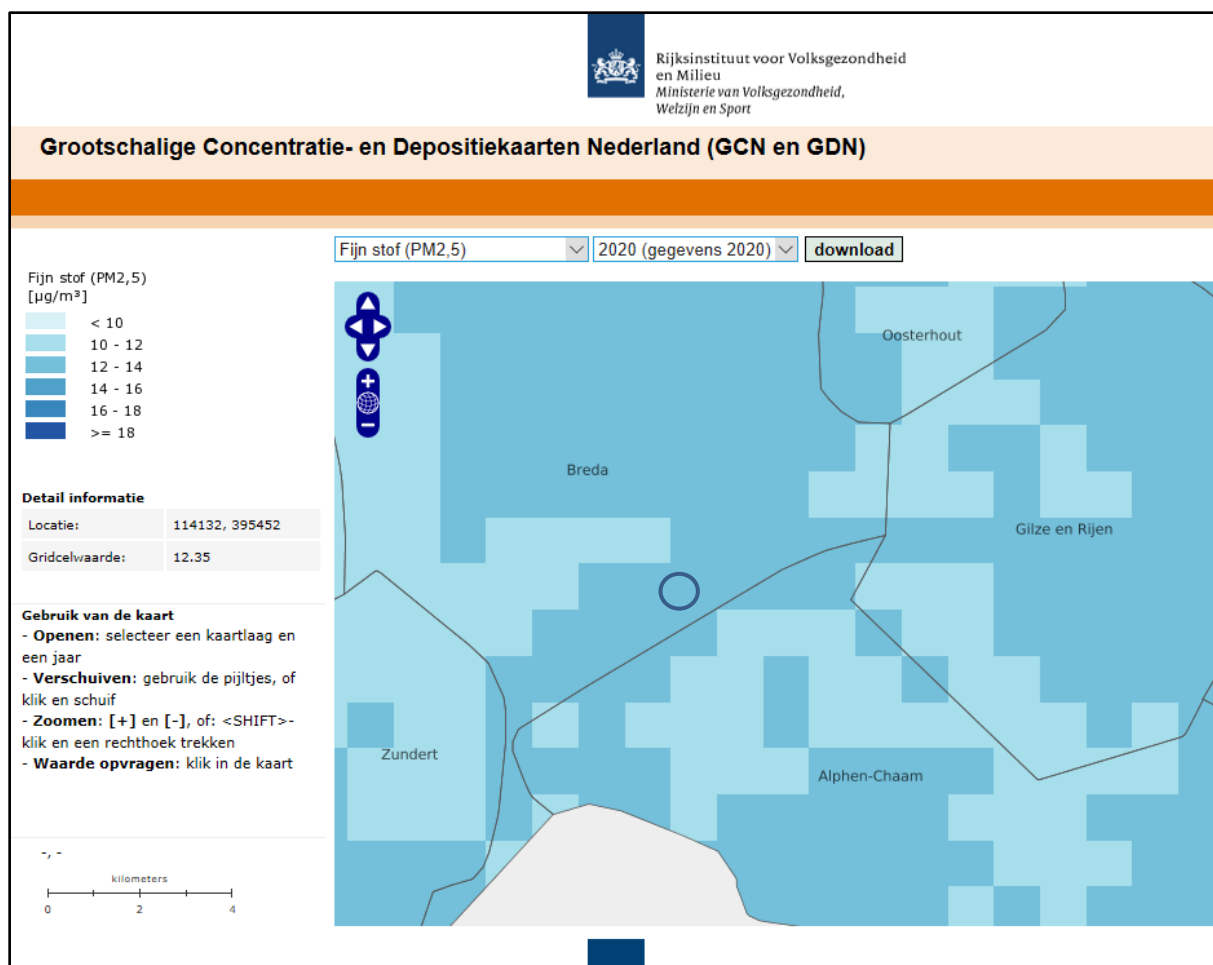
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $18,38 \mu g/m^3$, voor $PM_{2,5}$ $12,35 \mu g/m^3$ en voor NO_2 $17,35 \mu g/m^3$, zie Afbeelding 16, Afbeelding 17 en Afbeelding 18.



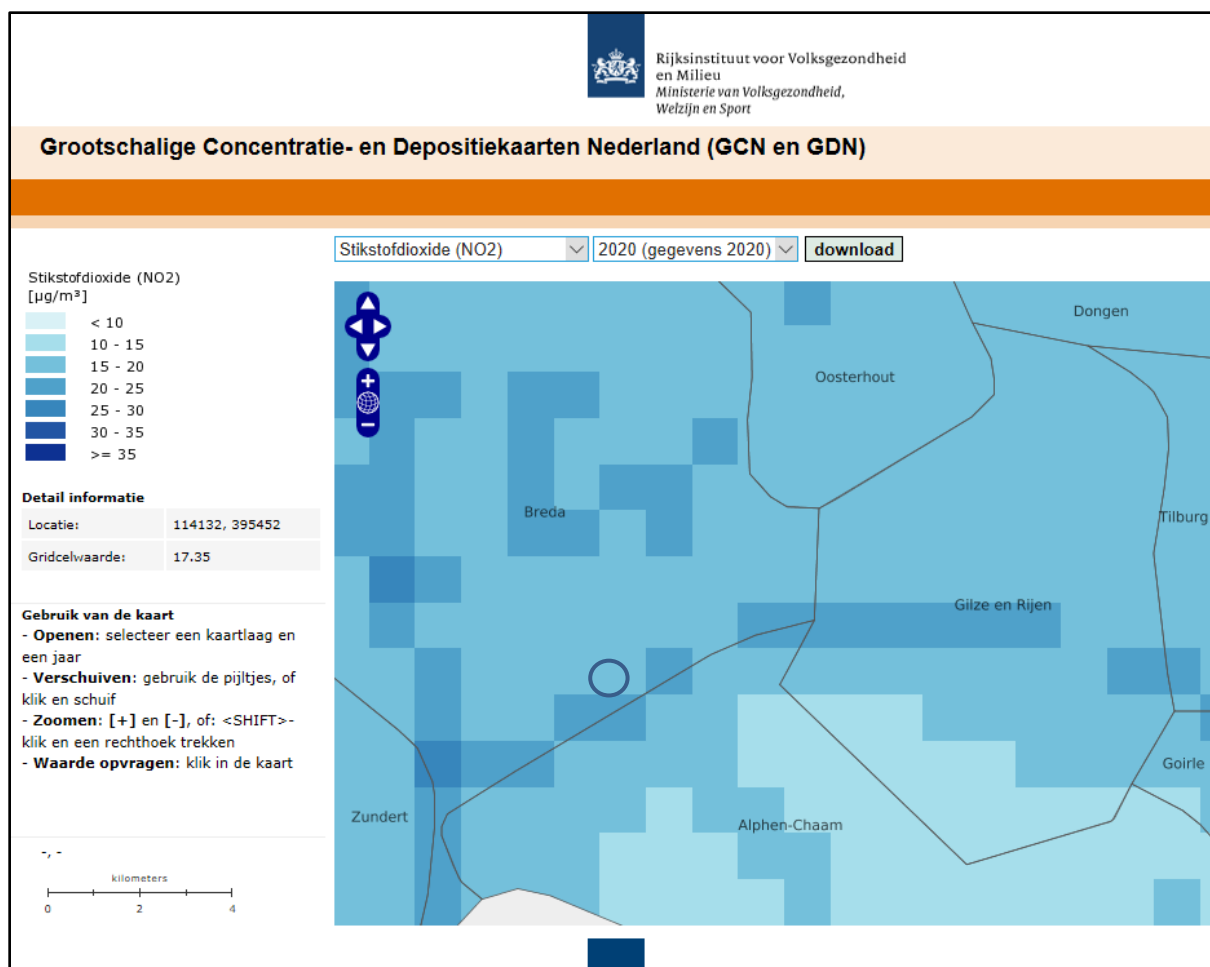
Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Afbeelding 16: Uitsnede GCN-kaart PM₁₀, plangebied zwart omcirkeld



Afbeelding 17: Uitsnede GCN-kaart PM_{2,5}, plangebied zwart omcirkeld



Afbeelding 18: Uitsnede GCN-kaart NO₂, plangebied zwart omcirkeld

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Het plangebied is wel gelegen de geluidzone van de Molenstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de wegen Vang, Pennendijk en Boonakker opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Binnen de geluidzone van deze weg(en) is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief worden nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht in de vorm van woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

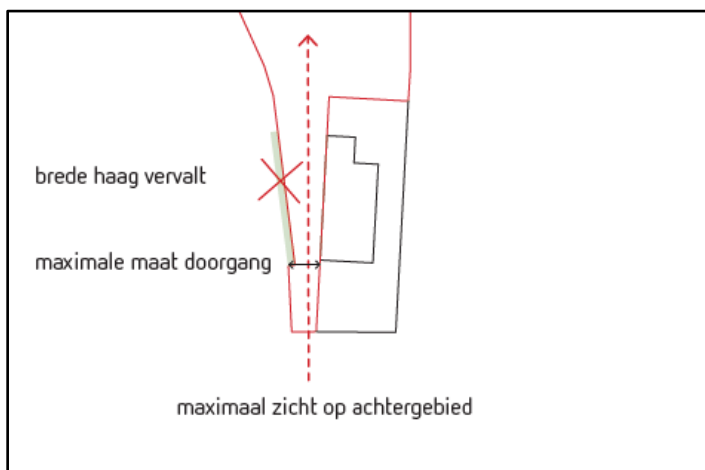
Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai uitgevoerd door K-Plus, zie Bijlage 6. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. Het is dus niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van de voorgenoemde wegen geen restricties op aan het plan.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat. Een verharde weg door de bebouwde kom van Ulvenhout. De weg beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar de beoogde woningen bewegen. De entree naar de achterliggende woningen wordt in beoogde situatie verbreed door de bestaande brede haag te vervangen door een hekwerk (voorzien van groenblijvende beplanting). De bestaande poort komt te vervallen. Hierdoor wordt een maximale maat van de doorgang naar het achtergebied en een maximaal zicht op het achtergebied mogelijk gemaakt, zie Afbeelding 19.



Afbeelding 19: Bereikbaarheid achterliggende woningen

Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Conform de Nota Parkeernormen Breda 2021 geldt voor een grondgebonden woning met een oppervlak groter dan 90 m² in overig gebied een parkeernorm van 1,8 per woning. Voor de 4 woningen geldt derhalve een parkeernorm van afgerond 7 parkeerplaatsen ($1,8 * 4 = 7,2$). In de beoogde situatie zullen deze 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein, waarvan 4 op het achterterrein en 3 aan de voorzijde van het plangebied (zie Afbeelding 5 en Bijlage 1). Naast parkeernormen voor de auto hanteert de gemeente ook parkeernormen voor de fiets. Dit sluit aan bij de ambitie die de gemeente heeft om het gebruik van de fiets te stimuleren. Er is voldoende ruimte aanwezig voor de bewoners en bezoekers van de woningen om hun fietsen te kunnen parkeren op eigen terrein. Op grond van de Nota Parkeernormen Breda 2021 geldt een norm van fietsparkeren van 3,2 fietsparkeerplaats per woning.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen,

waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

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. 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 ongeval scenario'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.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. 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, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

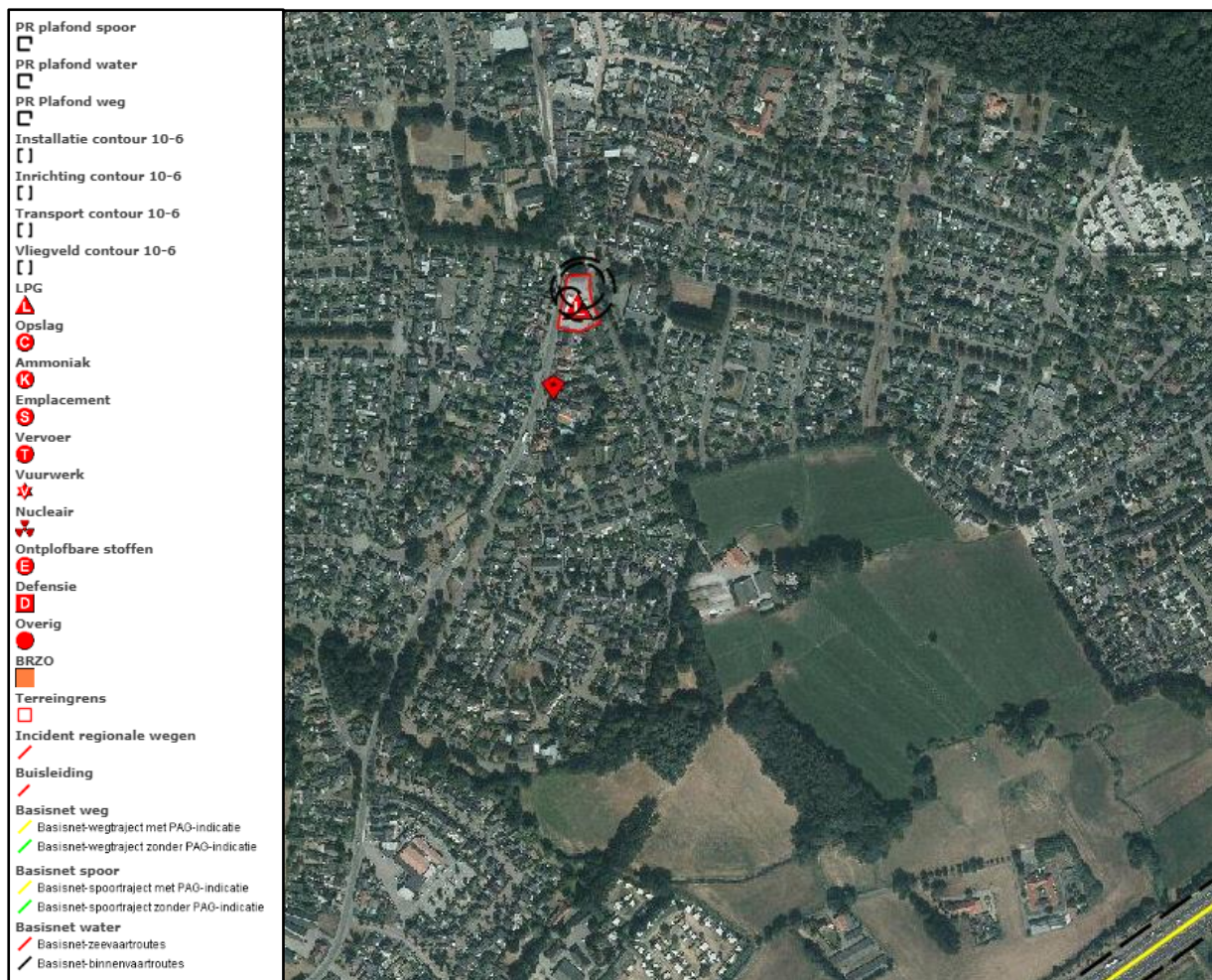
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.10.2 Toetsing aan beleid

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



Afbeelding 20: Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied aangegeven bij de rode pijl

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (bouwen van 3 woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning) binnen het plangebied is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart, zie Afbeelding 20, blijkt dat er een risicovolle inrichting aanwezig is nabij het plangebied. Het LPG-tankstation aan de Molenstraat 1a valt onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Voor dit tankstation, waarbij een reservoir van 20 m³ aanwezig is, is de doorzet begrensd tot 1.000 m³. Voor het plaatsgebonden risico gelden derhalve de volgende afstanden (figuur 18):

- afstand vanaf het LPG-vulpunt, 35 meter;
- afstand vanaf ondergronds reservoir, 25 meter;
- afstand vanaf de afleverzuil, 15 meter.

Plaatsgebonden risico

De beoogde woningen bevinden zich niet binnen een afstand van 35 meter van het vulpunt van het LPG-tankstation aan de Molenstraat 1a. De woningen komen tevens niet binnen de contour rondom het reservoir en de afleverzuil te liggen. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsgebonden risico

De beoogde woningen liggen binnen de 150 meter van het vulpunt. In het rapport afkomstig van de landelijke risicokaart blijkt dat voor het LPG-tankstation aan de Molenstraat 1a op dit moment geen sprake is van een overschrijding van het groepsrisico (pagina 3, Bijlage 7). Gezien de ruime afstand

van het inbreidingsplan tot aan het LPG-tankstation aan de Molenstraat en gezien de geringe omvang van de beoogde woningen zullen gevolgen voor het groepsrisico naar verwachting nauwelijks van invloed zijn. De oriëntatiewaarde zal in de beoogde situatie dan ook niet worden overschreden.

Bovendien zal de LPB bij dit tankstation gesaneerd worden, als onderdeel van het (H2) tankstation op het Minervum.

Op grond van het Bevi zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 800 meter van de dichtstbijzijnde Rijksweg, de A58. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op een afstand van circa 5,5 kilometer gelegen.

De ontwikkeling ligt in het invloedgebied van de Rijksweg. Omdat de afstand meer bedraagt dan 200 meter kan voor het verantwoorden van het groepsrisico worden volstaan met het standaardadvies van de Brandweer Midden- en West-Brabant en de standaardverantwoording groepsrisico, zie Bijlage 8.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

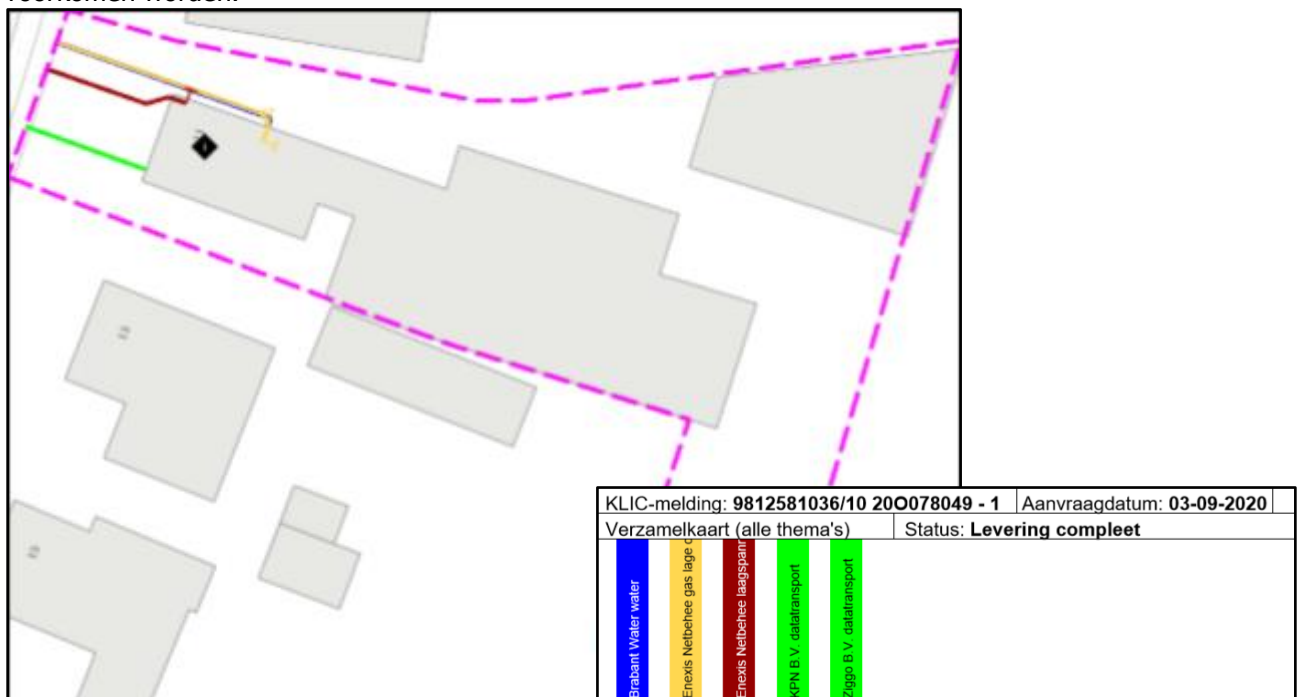
In het vigerende bestemmingsplan 'Ulvenhout' is in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve gelegen buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleiding. Verdere beoordeling aan het Bevb is dus niet van toepassing.

Conclusie

Gezien voorgaand kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief in het kader van externe veiligheid.

4.11 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 20). Er is een KLIC-melding gemaakt om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen, zie Afbeelding 21. Met behulp van deze kabel- en leidinginformatie kan graafschade en kunnen gevaarlijke locaties voorkomen worden.



Afbeelding 21: KLIC-melding plangebied

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Tuin;
- Enkelbestemming: Verkeer;
- Enkelbestemming: Wonen;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – grondgebonden woningen;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Maatvoering: Maximum aantal wooneenheden: 3;
- Maatvoering: Maximum bouwhoogte: 3;
- Maatvoering: Maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m): 6 & 10;
- Maatvoering: Maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m): 3,66 & 6.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Ulvenhout', vastgesteld op 11 februari 2010, Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Het plangebied heeft ter plaatse van de bedrijfsbestemming de enkelbestemming 'Wonen' gekregen. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en tevens is een bouwvlak opgenomen voor de drie nieuwe woningen. Bij dit laatst genoemde bouwvlak zullen 3 levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden en is derhalve de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 3' op verbeelding weergegeven. Het bouwvlak bij de voormalige bedrijfswoning is

aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning'. Voor de bestaande bedrijfswoning is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Het bouwvlak bij de grondgebonden woningen is aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – grondgebonden woningen'. Tevens is de maatvoering 'maximum goothoogte (3,66 m), maximum bouwhoogte (6 m)' opgenomen, aangezien de bebouwing binnen de 100 meter van de voet van de molen is gelegen. Voor het overige deel van de bebouwing is een bouwhoogte van maximaal 3 meter opgenomen. Tot slot is een aparte bestemming 'tuin' opgenomen, zodat verzekerd is dat deze gronden onbebouwd blijven.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Ulvenhout', vastgesteld op 11 februari 2010. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Bij de bestemming 'Tuin' is aangegeven dat de gronden geen deel uitmaken van het 'erf' als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) om te borgen dat er ook vergunningvrij geen gebouwen gerealiseerd kunnen worden. In de uitspraak van 9 februari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:401) blijkt dat het Bor zich niet verzet tegen een planregeling, waarin omvang en ligging van het 'erf' nader worden geregeld om zo de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen te beperken. Wel dient deugdelijk gemotiveerd worden dat de beperking, gelet op de specifieke kenmerken van de locatie, in het belang is van een goede ruimtelijke ordening. In de beoogde situatie wordt kwaliteitsverbetering bereikt door het toevoegen van drie woningen te combineren met een sloop van de bedrijfsbebouwing. Om de open stukken te behouden en om te voorkomen dat de achtertuinen van de 3 woningen bebouwd gaan worden is het noodzakelijk om de vergunningsvrije mogelijkheden te beperken. Het verminderen van het verhard oppervlak, middels de aanleg van tuinen, zal bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waardoor de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden. In het belang van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook noodzakelijk dat de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen beperkt wordt bij de tuinen van de nieuwe drie woningen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg worden gevoerd over het concept bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners. Provincie en brandweer hebben gereageerd, maar hebben geen opmerkingen die leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente Breda heeft de gemeentelijke Participatieleidraad opgesteld. Bij een plan is een initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de participatie rondom het plan. Als voorwaarde geldt dat omwonenden en andere belanghebbenden in lijn met de Participatieleidraad bij de uitwerking van het plan worden betrokken. Er is reeds contact opgenomen met de bewoners aan de Molenstraat 9, de Molenstraat 13, de Molenstraat 15 en de Pennendijk 16. Zij hebben, onder voorwaarden die in acht zullen worden genomen, positief gereageerd op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is begin juli bij alle omwonenden van de Molenstraat en de Pennendijk een brief in de bus gedaan in verband met het sluiten van het garagebedrijf. Een uitwerking van het contact dat reeds heeft plaatsgevonden zal wegens privacy-redenen apart worden aangeleverd bij de gemeente Breda en zal het niet als bijlage bij deze toelichting worden toegevoegd. De reeds gevoerde gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in het plan, zoals de gewijzigde afstand van bebouwing tot omliggende percelen.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpplan heeft van 17 juni 2022 tot 28 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt tegen het plan. Deze zienswijze is opgenomen in het raadsvoorstel en ongegrond verklaard. Er vinden derhalve geen wijzigingen plaats aan het bestemmingsplan.

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

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Plattegrondtekening beoogde situatie

Bijlage 2: Notitie invoergegevens AERIUS-berekening

Bijlage 3: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Inventariserend Veldonderzoek Archeologie

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Risicokaart- Rapportbeschrijving 2346 – Tankstation Molenstraat 1a

Bijlage 8: Standaardadvies Brandweer Midden- en West-Brabant

Bijlage 9: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 10: Inspectierapport beschermde soorten



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV