

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot bestemmingsplanwijziging

Ter plaatse van de Heilaarstraat, gelegen in het westen van de bebouwde kom van Breda, liggen enkele onbebouwde percelen die hoofdzakelijk in gebruik zijn als grasland. Eén initiatiefnemer is voornemens één van deze percelen te splitsen en te gebruiken voor particuliere woningbouw. Het gaat hier om een deel van het perceel Gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2060. Op dit deel van het perceel wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing in drie woonpercelen.

De splitsing in drie percelen en de bouw van de woningen is mogelijk doordat in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die woningtoevoeging, onder voorwaarden, aan de Heilaarstraat mogelijk maakt.



Luchtfoto plangebied met weergave perceel nr. 2.060. Bron: TerraDesk, 2007.

2 Gebiedsanalyse

2.1 Cultureel erfgoed

Het perceel is gelegen in een gebied met middelhoge tot hoge verwachting en een terrein van archeologische waarde in de directe nabijheid. De geplande bouw van de woningen zal bodemverstorende werkzaamheden met zich mee brengen. Door het Bureau Cultureel Erfgoed is eind februari/begin maart 2012 dan ook een archeologisch inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsten en de eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen. Naar aanleiding van het onderzoek is een selectiebesluit genomen. In het selectiebesluit is opgenomen dat het plangebied wordt vrijgegeven van archeologische waarden daar waar een proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden. Voor de overige gronden binnen het plangebied blijft de archeologische verwachtingswaarde bestaan. Bij alle bodemingrepen van elke oppervlakte en dieper dan 20 cm –mv dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter plaatse wordt in de regels en op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

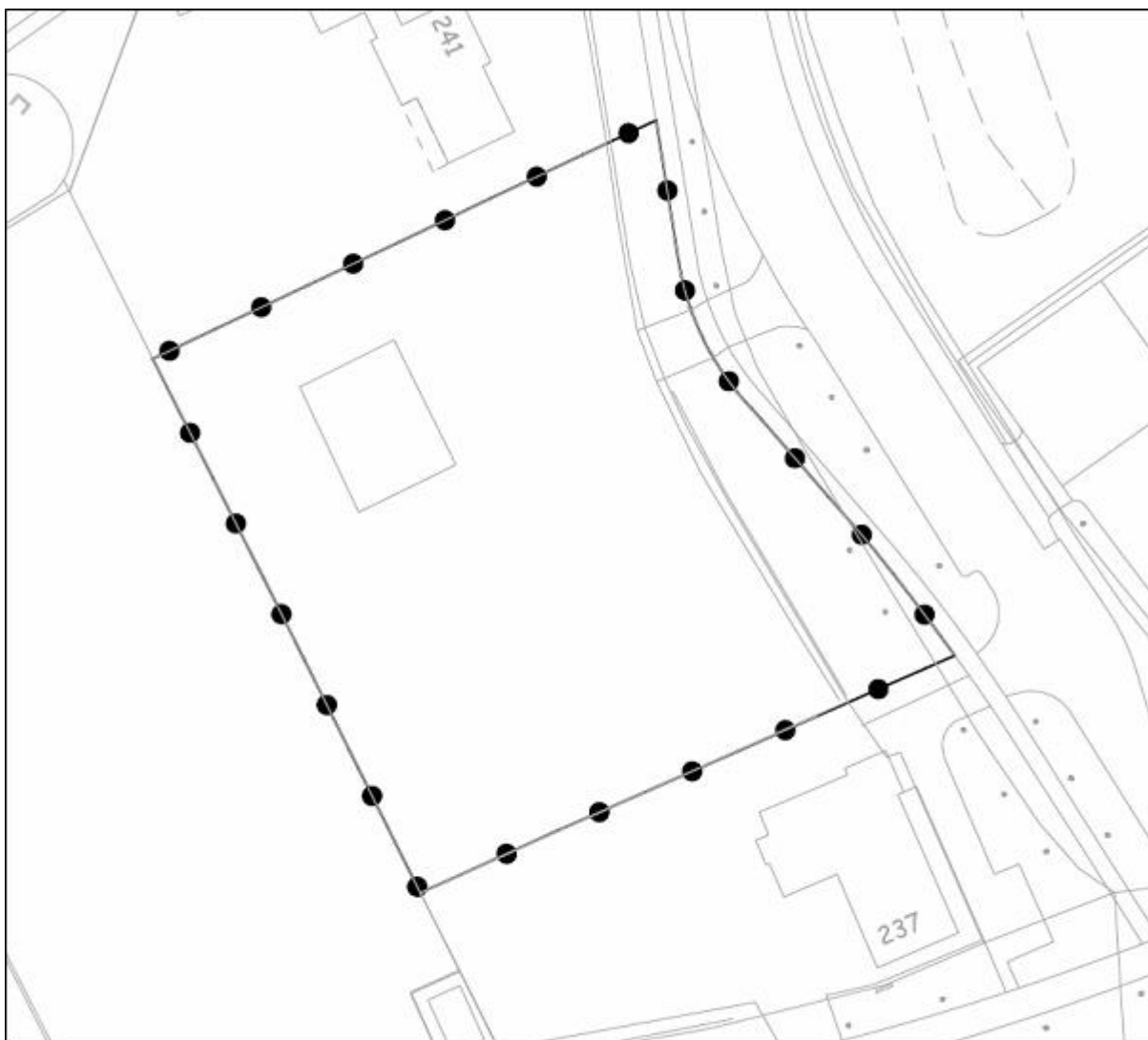
Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals historische geografie aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering ter plaatse van de uitgevoerde proefsleuven. Deze gronden zijn geschikt voor woningbouw. Voor de overige gronden binnen het plangebied blijft de archeologische verwachtingswaarde bestaan.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt, zoals hierboven beschreven, aan de Heilaarstraat. De Heilaarstraat is de vroegere verbindingsweg tussen Princenhage en Prinsenbeek, dit gedeelte van de straat wordt nu voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en fietsers. In de omgeving van het plangebied staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. Ten (zuid)westen en ten noorden ligt het bedrijventerrein Heilaar. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een restaurant. Het te splitsen deel van het perceel nr. 2.060 is circa 3.400 m² groot en deels verhard met klinkers. De rest van het plangebied bestaat uit grasland. In het plangebied staat één opstal in de vorm van een vervallen loods.



Weergave plangebied op kadastrale ondergrond met aangeduid plangrens.

2.3 Toekomstige situatie

In het plangebied wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing. Na de splitsing zullen de percelen beschikbaar worden gemaakt voor de bouw van een vrijstaande woning. De vrijstaande woningen zullen voldoen aan de bouwvoorschriften zoals gesteld in artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar'.

3 Vigerend plan

3.1 Geldend bestemmingsplan

Van kracht is het bestemmingsplan 'Heilaar' vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 september 2009 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 19 november 2009.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Heilaar' met aangeduid perceel nr. 2.060 waar de splitsing gewenst is.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden opgericht met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Per bouwperceel is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 40% met een maximum van 450 m². Het noordelijk deel van het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Straalpad'. Ter plaatse van het straalpad mogen bouwwerken niet hoger dan 27 meter worden opgericht.

3.2 Toetsing voorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar'. Op grond van artikel 5.3 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het splitsen van de percelen ten behoeve van woningbouw met dien verstande dat:

1. de perceelsbreedte aan de zijde van de Heilaarstraat dan wel de Mr. Bierensweg minimaal 20 meter dient te bedragen;
2. door middel van voorafgaand onderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving, waaronder

geluidhinder, waterhuishouding, bodem, hinder van bedrijven, alsmede vanuit archeologie, de flora- en faunaregelgeving en/of de economische uitvoerbaarheid;

3. aan de overigen bepalingen van artikel 5 wordt voldaan.

Ad. 1.

De perceelsbreedte van de nieuwe woonpercelen bedraagt na splitsing minimaal 20 meter. Perceel nr. 2.060 kan daardoor in drie percelen worden gesplitst.

Ad. 2.

Toetsing aan de relevante uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving vindt plaats in hoofdstuk 5.

Ad 3.

De bepalingen van artikel 5 uit de voorschriften worden één op één van toepassing verklaard in onderhavig wijzigingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de regels van onderhavig wijzigingsplan.

4 Doelstellingen van het wijzigingsplan

Middels het wijzigingsplan 'Heilaar, wijzigingsplan Heilaarstraat naast nr. 241' wordt de planologische basis gecreëerd voor de bouw van maximaal drie vrijstaande woningen op het perceel, thans kadastraal bekend als Gemeente Princenhage, sectie P, nr. 2.060.

5 Milieu en Landschap

In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de toevoeging van de woonpercelen onder meer moet voldoen aan de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving. In onderhavig hoofdstuk wordt hier per aspect nader op ingegaan.

5.1 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving binnen Breda in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, het Ontheffingenbeleid Gemeente Breda en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Toetsing plangebied

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een nieuwe woning of ander geluidsgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich binnen de geluidzone van de Mr. Bierensweg, Heilaarstraat, Baanzicht en de IABC. Door Agel Adviseurs is ten behoeve van de voorziene bouw van nieuwe woningen voor het perceel een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, 'Agel onderzoek wegverkeerslawaai', kenmerk 20100439-01, datum 27 september 2012. Dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd.

In het onderzoek is uitgegaan van de verkeersgegevens uit 2006 welke de gemeente Breda beschikbaar heeft gesteld. De telgegevens zijn beschikbaar gesteld voor de Mr. Bierensweg, de Baanzicht en de IABC. Met betrekking tot de verkeerscijfers van de genoemde wegen wordt uitgegaan van het verkeersmodel 'basisjaar 2006'. Uitgaande van de verkeerscijfers van dit model zijn de intensiteiten voor 2021 geprognoseerd uitgaande van een autonome groei van 1,5% per jaar. De huidige rijsnelheid op de genoemde wegen bedraagt 50 km/uur. In het akoestisch onderzoek is voor het wegdek van de genoemde wegen gewoon asfalt aangehouden.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie v1.81. Uit het onderzoek blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de IABC ter plaatse van de meest noordelijk gelegen bouwkavel wordt overschreden. In verband met deze overschrijding zijn de mogelijkheden onderzocht om de hoogte van de geluidbelasting te beperken met behulp van stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen. Uit het onderzoek blijkt dat eventuele geluidreducerende mogelijkheden zullen leiden tot onoverkomelijke bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige en financiële aard. Als gevolg van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden is het college voornemens een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting te verlenen.

Conclusie

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de akoestische omgeving blijkt dat ter plaatse van een deel van perceel nr. 2060 de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Op grond van het akoestisch onderzoek wordt ten behoeve van de meest noordelijke woning een hogere grenswaarde procedure doorlopen als gevolg van het wegverkeerslawaai van de IABC. Het besluit tot het verlenen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voor de overige voorziene woningen vormt het aspect geluid geen belemmering.

5.2 Water

Huidige situatie

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van de Heilaarstraat is in beheer en eigendom van de gemeente Breda. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Bethlehemloop. De Bethleemloop voert het water af naar de Mark. De Bethleemloop is momenteel hydrologisch zwaar belast. De afvoer vanaf het plangebied dient derhalve beperkt te blijven tot het huidige niveau, de nieuwe woningbouwontwikkeling mag geen hogere afvoer tot gevolg hebben. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De gronden van het perceel bestaan tot circa 4 m –mv uit matig fijn, zwak siltig zand. De grondwaterstand bedraagt tussen de 1,7 m –mv en 2 m –mv (constatering boringen bodemonderzoek). Aan de westzijde van het plangebied loopt een waterloop categorie A met bijbehorende onderhoudsstrook. Deze blijven gehandhaafd.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn dat de negatieve invloed van de nieuwe plannen op het watersysteem wordt voorkomen dan wel gecompenseerd en waar mogelijk negatieve effecten van vroegere maatregelen worden tegengegaan. Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Daarnaast dient voorkomen te worden dat het regenwater versneld wordt afgevoerd door de toename van het verharde oppervlak. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van nieuwe verharde

oppervlakten (de wegen plus de daken van de gebouwen) waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. De reeds aanwezige bebouwing dient waar mogelijk eveneens te worden afgekoppeld.

Hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Breda

1. Duurzaam omgaan met hemelwater: De voorkeursvolgorde voor hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, ten tweede bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- of afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt voor zowel bij een toename van het verhard oppervlak als bij geen toename van verhard oppervlak. Er is geen toename van verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen. Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijk gesteld aan onverhard oppervlak. Ook groene daken worden beschouwd als onverhard. In alle gevallen geldt zuiveren waar nodig.
2. Toename van verhard oppervlak: Bij een toename van het aangesloten verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden houden tot aan de perceelsgrens. Ter bepaling van het ruimtebeslag en retentiecapaciteit van de hemelwaterverwerkende voorziening hanteert de gemeente een werknorm van 780 m³ waterberging per ha toename verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het bergen van 78 mm neerslag. Dit beleid sluit aan bij het beleid uit de Keur van het Waterschap Brabantse Delta. Duurzame omgang met grondwater: De gemeente Breda streeft via het grondwaterbeleid naar een situatie waarbij het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond. De ontwikkelende partij moet bij (her)inrichting van het terrein naast het Bouwbesluit in een zo vroeg mogelijk stadium rekening houden met grondwater. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar verhogen waar het kan, bouwkundige aanpassingen waar mogelijk en als laatste afvoeren waar nodig. In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet.

Bouwmaterialen

Als uitgangspunt geldt dat er bij het project geen uitlogende materialen (bijvoorbeeld zinken goten) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. De gebruikte bouwmaterialen voldoen allen aan het bouwstoffenbesluit. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

Conclusie

De ontwikkeling van de drie woningen aan de Heilaarstraat is niet vergunningplichtig in het kader van de Keur van Waterschap Brabantse Delta. In de Keur van Waterschap Brabantse Delta staat weergegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het waterschap hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een totaal oppervlakte van 2.000 m² of meer, op het oppervlaktewater te lozen. Onderhavig project blijft met de realisatie van drie woningen onder de norm van 2.000 m². Uitgegaan wordt immers dat de bouw van elke woning met bijbehorende bijgebouwen en erfverhardingen onder de 400 m² blijft. Het verhard oppervlak zal maar gering toenemen.

Het hemelwater afkomstig van de erfverharding zal ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater vanaf de daken zal bij voorkeur ter plaatse worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton, vijvers, grindkoffers onder de regenpijp. Door bijvoorbeeld een regenton dusdanig te construeren dat deze langzaam leegloopt op de erfverharding of in infiltratiebuizen kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken plaatsvinden.

5.3 Bodem

Voordat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats gaan vinden dient een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken kan bekeken worden of een bodemsanering noodzakelijk is. Voor beide percelen heeft een onderzoek plaatsgevonden.

Door Moerdijk Bodemsanering BV is in september 2009 een verkennend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel nr. 2.060. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de gewenste ontwikkeling tot woningbouwlocatie.

Verkennend onderzoek

Op de locatie is vanaf oudsher een loods aanwezig. Rondom de loods bestaat de locatie uit erfverharding (klinkers), het overige deel van de locatie is in gebruik als grasland. In het verleden was de locatie in gebruik als potgrondbedrijf, de werkzaamheden bestonden voornamelijk uit het verwerken van veengrond en bolster tot potgrond. Compostering heeft op het bedrijf nooit plaatsgevonden. Later werd de loods op de locatie gebruikt als werkplaats, dit voor herstelwerkzaamheden aan motorfietsen. Momenteel is de loods in gebruik voor de opslag van diverse materialen. De verharding in de loods bestaat uit tegels. In de hoek van de werkplaats werd voorheen nieuwe en afgewerkte motorolie opgeslagen, tevens was er voorheen een vat huisbrandolie aanwezig (circa 60 liter).

Naast de loods ligt een ondergrondse benzinetank met een inhoud van 4.000 liter. Deze tank is in 1991 buiten werking gesteld en is destijds leeggezogen (KIWA-certificaat ontbreekt). Aan de andere kant van de schuur stond vanaf 1965 tot 1989 een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1.100 liter.

Op de locatie zijn globaal de volgende terreindelen te onderscheiden:

A: ondergrondse benzinetank met voormalige pomp;

B: voormalige bovengrondse dieseltank;

C: voormalige werkplaats met voormalige opslag motorolie en huisbrandolie;

D: voormalige stookplaats achter de loods;

E: overige terrein (onverdacht deel).

Conclusie

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) zijn de volgende conclusies geformuleerd. De ten aanzien van de deellocatie B, C en D tevoren gestelde hypothese 'verdachte locatie' kan worden verworpen. Ter plaatse van deze deellocaties zijn geen verhogingen aangetroffen. De ten aanzien van de deellocatie E tevoren gestelde hypothese 'onverdachte locatie' kan worden geaccepteerd. De aangetroffen lichte verhogingen in het grondwater betreffen geen significante verontreinigingen.

De ten aanzien van de deellocatie A tevoren gestelde hypothese 'verdachte locatie' dient te worden geaccepteerd. Ter plaatse van de ondergrondse benzinetank zijn in de grond en het grondwater sterke verhogingen met vluchtige aromaten en minerale olie aangetroffen. Naar aanleiding van de sterke verhogingen aan vluchtige aromaten en minerale olie in de grond en het grondwater is een nader onderzoek uitgevoerd.

Nader onderzoek

In de verontreinigingskern (boring 100) is de grondverontreiniging verticaal afgeperkt op 3,5 m -mv. Op een diepte van 3.0 -3.5 zijn nog zeer licht verhoogde gehalten ethylbenzeen, xylenen en naftaleen aangetroffen. Het grondwater is nog niet geheel afgeperkt op een diepte van 5,5 -6,0 m -my is nog een sterk verhoogde concentratie xylenen aangetroffen; evenals licht verhoogde concentraties benzeen) ethylbenzeen en naftaleen. Horizontaal gezien is de de grond- en grondwaterverontreiniging voldoende afgeperkt. In het grondwater zijn ter plaatse van de peilbuizen 106, 108 en 109 nog wel zeer licht verhoogde concentraties xylenen aangetroffen.

Conclusie

Op grond van het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging'. Wel dient de geconstateerde verontreiniging volledig te worden gesaneerd. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning dient de sanering te hebben plaatsgevonden. Het aspect vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de ontwikkeling, mits de sanering plaatsvindt.

5.4 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de invloed van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden.

Toetsing plangebied

Voor het perceel nr. 2.060 is door Agel Adviseurs in februari 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het

gebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Het perceel ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op grote afstand namelijk 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied en betreft de Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Dit Natura 2000-gebied heeft de status Habitatrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het perceel geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten. Het gebied ligt niet in een gebied dat behoort tot PEHS. In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend. Binnen het perceel zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het perceel verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een omgevingsvergunning van de flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene missoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Op het perceel staat een vervallen loods. Door de vele openingen in de loods heerst er geen stabiel klimaat door de luchtcirculatie binnen in het gebouw. Hierdoor is de loods niet geschikt voor rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens zijn op het perceel geen verblijfsplaatsen met vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling van de drie bouwkvavels met elk een woning niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied mogelijk amfibieën kunnen voorkomen. Gezien de kleinschaligheid van de planontwikkeling worden echter geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van de leefomgeving. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van bijzondere overige soorten is eveneens niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt op het perceel nr. 2.060 geen belemmering voor de ontwikkeling.

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

De belangrijkste regelingen zijn:

1. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr 147
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad oktober 2004 nr. 250 (BEVI)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarde. In nieuwe situatie moet aan de grenswaarden worden voldaan. Van de richtwaarden gemotiveerd worden afgeweken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour).

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de PR-contour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval,
2. het effect van het ongeval,
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft,
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Voor inrichtingen en transportwegen (weg, water, spoor, leidingen) is het invloedsgebied gedefinieerd als de afstand waarop de kans dat een persoon komt te overlijden ten gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1% (de 1% letaliteitgrens). Voor transportverbindingen geldt een vaste afstand van 200 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen plaats vinden dient de invloed van deze ontwikkeling op het groepsrisico te worden bepaald. Tevens dient gekeken te worden naar maatregelen om de gevolgen van een ongeval te beperken, bijvoorbeeld beschermende maatregelen, vluchtmogelijkheden. De brandweer dient bij dergelijke ontwikkelingen in de gelegenheid gesteld te worden hierover advies uit te brengen. Naast de motivatie waarom de ontwikkeling toch op die plaats moet doorgaan, moet ook blijken dat afdoende maatregelen genomen zijn om de risico's te beperken dan wel de gevolgen van een ongeval zo veel als mogelijk te beperken. Op bouwplanniveau en bij het afgeven van de gebruiksvergunning van de brandweer kunnen hierover nadere eisen worden gesteld.

Conclusie

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van transportverbindingen en leidingen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

5.6 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen

betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende milieucategorieën ingedeeld:

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

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer.

Binnen het bedrijventerrein Heilaar worden bedrijven toegestaan van maximaal milieucategorie 3. Dit betekent dat het invloedsgebied van de bedrijven maximaal 100 meter is.

Toetsing plangebied

Nabij het perceel nr. 2.060 liggen bedrijven met een maximale hindercontour van 30 meter. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor de bouw van de woningen op dit perceel. Ten zuiden van het perceel liggen bedrijven met een maximale hindercontour van 50 meter. Hoofdzakelijk gaat het hier om een distributiebedrijf gelegen aan de IABC (nrs. 5253 t/m 5256). De contour van dit bedrijf grenst niet aan het perceel en vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw.

Ten slotte ligt direct ten zuiden van het perceel een restaurant. Conform de VNG-publicatie hebben restaurants een contour van 10 meter ten aanzien van de aspecten geur, geluid en gevaar. De nieuwe woningen dienen dan ook op minimaal 10 meter afstand van het restaurant te worden opgericht.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling, mits de woningen op voldoende afstand van de nabije horecainrichting worden gepositioneerd.

5.7 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.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Toetsing plangebied

Op basis hiervan kan aangenomen worden dat met de toevoeging van maximaal drie woningen een niet in betekenende mate toename van de concentratie wordt veroorzaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet benodigd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.8 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Het aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding en planregels. De verbeelding geeft de woonbestemming met het bouwvlak weer waarbinnen de woningen kunnen worden opgericht. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

6.2 Bestemming

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen de gronden, naast wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tevens worden gebruikt voor daarbij behorend tuinen en erven. Het plan bevat planregels voor de afmetingen van de woningen en voor het verbouwen, uitbreiden en vervangen van de aanwezige woning. Uitbreiding van de woning op het

perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw.

De bestemming 'Waarde – Archeologie' beschermd de aanwezige (middel)hoge archeologische waarden ter plaatse waar geen proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning.

Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategoriën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Nu het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst dus anderszins is verzekerd hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd is.

8 Communicatie

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

In artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan als bepaling opgenomen. In dit artikel wordt verwezen naar de procedure zoals vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

8.2.1 Vooroverleg

Het plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch;
- Waterschap Brabantse Delta, Breda.

Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta, Breda

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen, het waterschap geeft dan ook een positief wateradvies.

8.2.2 Zienswijzen

Na publicatie wordt het ontwerpwijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Bij een wijzigingsplan kan een zienswijze zich nog enkel richten tegen de toelichting of tegen de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. De overige regels komen rechtstreeks uit het bestemmingsplan 'Heilaar', welk plan onherroepelijk is geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 19 november 2009.

8.2.3 Beroep

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