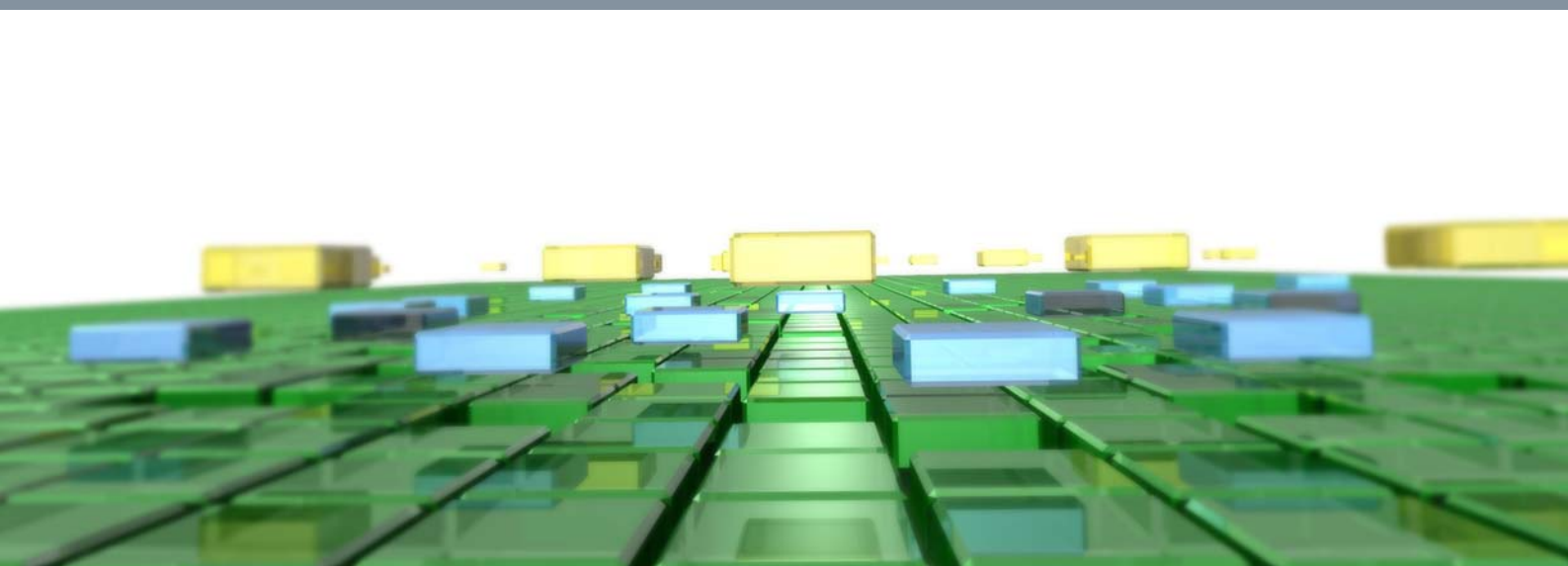


Ruimtelijke onderbouwing
Studentenhuisvesting Epelenberg

Gemeente Breda

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing Studentenhuisvesting Epelenberg

Gemeente Breda

Definitief

Rapportnummer: 211x07337.07337_3

Datum: 2 februari 2015

Contactpersoon opdrachtgever: WonenBreborg
De heer J. van Dijk

Projectteam BRO: Ellen Mulders

Concept: 30 september 2014
21 oktober 2014

Definitief: 2 februari 2015

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing van plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	5
1.5 Leeswijzer	6
2. GEBIEDSANALYSE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	8
3. RUIMTELIJK BELEID	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. MILIEU EN LANDSCHAP	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.3 Geluid	22
5.4 Luchtkwaliteit	22
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Bodem	24
5.7 Water	25
5.8 Flora en fauna	26
5.9 Cultureel erfgoed	27
5.10 Bedrijven en milieuzonering	28
5.11 Kabels en leidingen	28

6. UITVOERBAARHEID	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	29
6.3 Financiële haalbaarheid	30
7. COMMUNICATIE PROCEDURE	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Procedure	31
7.2.1 Tervisielegging	31
7.2.2 Beroep / hoger beroep	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woningcorporatie WonenBreburg wil op de locatie Epelenberg een mini campus met betaalbare studentenhuisvesting realiseren. Dit door 52 appartementen in een drietal bestaande flats (nrs. 247-273b, 283-297c, 307-333b) te renoveren en om te vormen tot 130 kamers voor studenten.

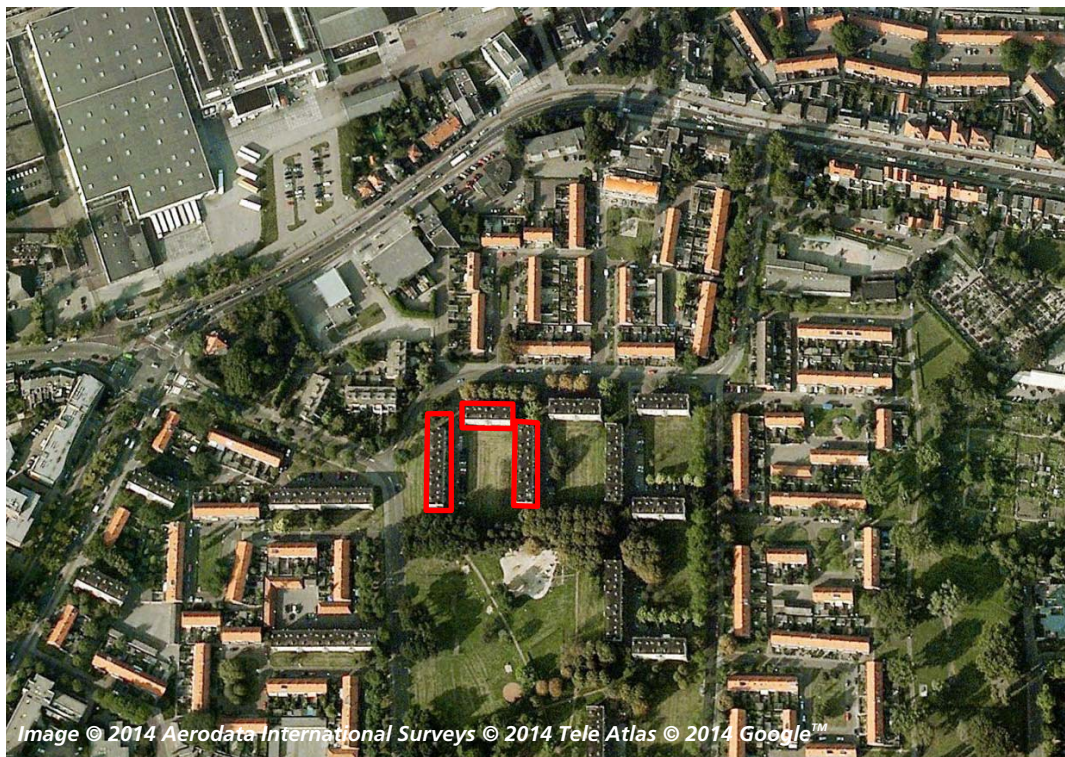
De realisatie van de studenteneenheden in de flats is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark'. De panden hebben de bestemming 'Wonen', echter in het bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat kamerverhuur niet is toegestaan. Dit is gedaan om kamerbewoning in de wijk (woonstraten) te reguleren.

De gemeente Breda heeft in principe positief op het voornemen van WonenBreburg gereageerd. De locatie Epelenberg is in het Actieplan studentenhuisvesting 2013-2014 expliciet benoemd. Het gaat hier ook deels om een verplaatsing van de studenten elders uit de stad, onder andere vanuit de Lage Kant.

Het college van B&W heeft de mogelijkheid mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het strijdig planologisch gebruik van de gronden en bouwwerken met het vigerende bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo. De aanvraag dient in een dergelijk geval niet in strijd te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient aangetoond te worden middels een 'ruimtelijke onderbouwing', waarin onder andere is verwoord wat het plan inhoudt, hoe het plan zich verhoudt tot rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het plan past binnen de omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing van plangebied

Het plangebied ligt aan de Epelenberg in Breda. Het plangebied bestaat uit de drie meest noordwestelijk gelegen flatgebouwen aan deze weg. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, ieder bestaand uit een flatgebouw. De deelgebieden worden begrensd door de gronden rondom de flatgebouwen. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Breda, GNK 02A 5254, 5255 en 5256.



Afbeelding.1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de geometrische plaatsbepaling behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Brabantpark'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Breda vastgesteld en heeft de status onherroepelijk gekregen op 26 februari 2013.

De gronden hebben de bestemming 'Wonen'. Naast deze bestemming zijn de gronden voorzien van de bouwaanduiding 'gestapeld' en gedeeltelijk van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan. Kamerverhuur is gedefinieerd als "het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden".

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van studenteneenheden binnen de bestaande bebouwing. Aangezien kamerverhuur niet is toegestaan, stemt het bouwplan niet overeen met de regels in het bestemmingsplan.

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De Wabo maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, toch te verlenen. De omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo stelt het bestemmingsplan niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Ieder nieuw project zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt studentenhuisvesting te realiseren. Op 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" (besluit avvgb) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, de 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist is. Het besluit is op 3 juli 2014 in werking getreden.

Een van de randvoorwaarden is dat het om maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden mag gaan.

Het onderhavige initiatief betreft het mogelijk maken van 130 studenteneenheden en valt derhalve niet binnen deze categorie. Een verklaring van geen bedenkingen is dus wel noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 4 komt de planmotivering aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit. Tot slot is hoofdstuk 7 'Communicatie procedure' gereserveerd voor een beschrijving van de procedure.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de wijk Brabantpark, in het oosten van Breda. Deze wijk is relatief laat tot ontwikkeling gekomen omdat het diende als schootsveld van de voormalige vesting. Het was een enigszins geaccidenteerd agrarisch terrein met akkers en weilanden. Van dit oorspronkelijke landschap is weinig overgebleven. De belangrijkste structurerende elementen die (deels) zijn bewaard, zijn de Teteringsedijk (begin dertiende eeuw), de Heusdenhoutsestraat, de Loopschans (oorspronkelijk 1682) en de spoorlijn naar Tilburg (1855). De Molenleij in zijn huidige vorm stamt uit de jaren zestig van de twintigste eeuw. De beek behoort tot de hoofdwaterlopen en ecologische structuur van Breda.

In de wijk is veel groen aanwezig. Het groen bestaat uit bomenstructuren langs de bredere wegen, groter aaneengesloten groen in parken (gebruiksgroen) en ecologisch groen, met name langs de Molenleij. Het groene karakter van Brabantpark, waaronder de bomenstructuren, wordt over het algemeen zeer gewaardeerd en als beschermingswaardig getypeerd.

Brabantpark kan verdeeld worden in verschillende duidelijk te onderscheiden woonbuurten: het complex Schaap, St. Ignatius en het van Koolwijkpark, rondom park Hooghout, Epelenberg en Driesprong. Daarnaast hebben de afgelopen jaren enkele inbreidingen plaatsgevonden. Deze inbreidingen zijn duidelijk herkenbaar, maar passen binnen de wijk.

De buurt Epelenberg is begin jaren '60 uit de vorige eeuw gebouwd. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een centrale groene ruime waarin enkele flatgebouwen zijn gesitueerd. Rondom dit centrale punt zijn eengezinswoningen in een hofverkaveling gegroepeerd. De buurt heeft een naar binnen gekeerde structuur die los staat van het oude bebouwingslint van de Teteringsedijk. De flatgebouwen zijn sober, eenvormig en ze zijn eenvoudig gedetailleerd.

Het plangebied betreft drie van de hiervoor beschreven flatgebouwen.

2.2 Functionele structuur

In Brabantpark is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomend functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Brabantpark aanwezig zoals bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen woningen gesitueerd. De dichtstbijzijnde voorzieningen betreffen een LPG-tankstation en een horecagelegenheid aan de Teteringsedijk. Deze voorzieningen liggen op een afstand van circa 50 en ruim 100 meter van het plangebied, ten noordwesten daarvan. Ten zuiden van het plangebied zijn een maatschappelijke voorziening en winkels gelegen aan de Epelenberg. Deze voorzieningen bevinden zich op een afstand van circa 150 meter.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belan-

gen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat

de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt wordt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Zoals in paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid is opgenomen, is er een regionale behoefte aan studenteneenheden. Daarmee kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied (zie de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de provinciale Verordening ruimte 2014). Er is sprake van het gebruik van bestaande bebouwing binnen het stedelijk gebied. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare

ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan wordt, conform de structuurvisie, gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Bovendien voldoet het plan aan zorgvuldig ruimtegebruik door bestaande bebouwing voor een nieuwe doelgroep, in dit geval studenten, geschikt te maken. Hierdoor hoeft geen nieuw stedelijk gebied te worden aangewend en wordt bestaand stedelijk gebied efficiënter gebruikt.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de artikelen die van belang zijn voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieu en landschap. In deze hoofdstukken wordt op al de ge-

noemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden de voorgestane ontwikkeling geheel binnen het toegestane ruimtebeslag gerealiseerd wordt. Er is sprake van herstructurering, aangezien de bestemming wordt verruimd en kamerbewoning mogelijk wordt gemaakt. Vastgoed wordt aangewend om de mogelijkheden voor studentenhuisvesting te verruimen en te reguleren. Daardoor hoeft geen nieuw stedelijk gebied te worden aangewend en wordt bestaand stedelijk gebied efficiënter gebruikt. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Rijksbeleid. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening.

De voorgestane ontwikkeling bevindt zich binnen de zone die is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Daardoor wordt voldaan aan artikel 4.2 van de Verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

In het geval van onderhavige plan is met name de 'Structuurvisie Breda 2030' van belang.

Structuurvisie Breda 2030 – Keuzes maken in een dynamische tijd

De gemeenteraad heeft op 26 september 2013 de Structuurvisie Breda 2030, Keuzes maken in een dynamische tijd vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie, een beleidsvisie en een uitvoeringsperspectief.

De ruimtelijke visie bestaat uit kernwaarden, een fundament en drie hoofdlijnen voor ontwikkeling. In de visie zijn de voornaamste uitgangspunten verwoord; de kernwaarden. Deze beschrijven de sterke punten van Breda, wat de gemeente wil behouden, versterken of beter benutten. Mede op basis van deze kernwaarden is een fundament voor ontwikkeling geformuleerd: compact, duurzaam en met veel ruimte voor initiatief. Compact wil zeggen dat de ontwikkelingen zich concentreren binnen de huidige stedelijke grenzen, en niet op verdere stedelijke uitbreiding. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu. De gemeente volgt het principe van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf.

Er gelden drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda:

- Knooppunt Breda: gaat er van uit dat we de economische kracht en regionale positie verder benutten en uitbouwen.
- Breda Markstad: gaat er van uit dat we kansen en kwaliteit van het water gebruiken bij ontwikkeling.
- Breda Mozaïek: heeft de diversiteit aan karakteristieken als basis voor gebiedsopgaven.

De drie hoofdlijnen vertegenwoordigen de drie P's, Knooppunt gaat vooral over 'Profit', Markstad over 'Planet' en Mozaïek vooral over 'People'. Evenwichtige aandacht voor alle drie deze drie hoofdlijnen vormt een toekomstbestendige, solide basis voor de ontwikkeling van Breda.

In de beleidsvisie is per beleidsthema uitgewerkt wat deze visie beoogt. De betekenis van de kernwaarden, het fundament en de hoofdlijnen voor ontwikkeling is uitgewerkt. Trends en verwachte ontwikkelingen zijn samengevat en geïnterpreteerd. Toekomstbestendig beleid is geformuleerd voor sterk uiteenlopende thema's, waaronder ook het thema 'wonen'. Op de woningmarkt is het zaak om realistisch te programmeren en vooral te faseren. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus. De focus ligt op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen. Concreet betekent dit alles dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden. In eerste instantie zet de gemeente in op herbenutting leegstaand vastgoed en op de bijsturing van bestaande woningbouwplannen. Hiervoor is voor de korte termijn (4 jaar) een opgave ingeschat van 200-400 eenheden per jaar voor studenten of arbeidsmigranten.

Het uitvoeringsperspectief biedt een samenhangend zicht op fysieke investeringen tot 2030.

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van 130 studenteneenheden in bestaande woonbebouwing. Daartoe worden drie bestaande flatgebouwen gerenoveerd. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling voor één van de doelgroepen uit de Structuurvisie. Daarnaast is er sprake van herprogrammering en herbenutting van bestaand vastgoed, waardoor de ontwikkeling binnen de huidige stedelijke grenzen plaatsvindt. Daarnaast past de ontwikkeling qua aantal binnen de jaarlijkse opgave die de gemeente zichzelf gesteld heeft in de Structuurvisie. De voorgestane ontwikkeling is daarmee passend binnen de Structuurvisie Breda 2030.

Woonvisie Breda – wonen in een dynamische tijd

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 de Woonvisie Breda – wonen in een dynamische tijd – vastgesteld. De gemeente Breda heeft zichzelf tot doel gesteld dat Breda een complete woongemeente is, nu en in de toekomst, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus voor de diverse bewoners. De doelstelling is dat er in Bre-

da voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis is dat voldoet aan de wensen en behoeften. De gemeente wenst dit te behouden en te versterken en doet dit door uitvoering te geven aan drie ambities:

- Zorgen 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. We zetten 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.

Om deze ambities waar te maken werkt de gemeente samen met bewoners en partners op het terrein van wonen. De woonconsument staat centraal. Deze ambities sluiten aan op eerder vastgesteld beleid, maar vooral op de recentelijk vastgestelde Structuurvisie Breda 2030.

Ambitie en doel studentenhuisvesting

Meer studentenhuisvesting in Breda van een betere prijs/kwaliteit, vooral nabij de binnenstad en/of de Bredase onderwijsinstellingen of door middel van zelfstandige studentenhuisvesting. Dit om studenten aan te trekken en te binden aan Breda. De allocatie vindt plaats met een beoogd positief effect op de leefbaarheid in de Bredase wijken en de stedelijke en regionale economie. Het transformeren van bestaand leegstaand vastgoed, tijdelijk invullen van braakliggende terreinen en ombuigen van bestaande appartementenprojecten hebben prioriteit boven nieuwbouwprojecten. Er worden in 2013 en 2014 600 wooneenheden voor studenten toegevoegd, waarvan de Bredase corporaties circa 300 eenheden realiseren, grotendeels ter vervanging van bestaande locaties. Dit vanwege de kwaliteitsvraag van studenten en leefbaarheidvraagstukken in woonwijken. Voor realisatie op de korte termijn is de focus gericht op de locaties Nassausingel, Epelenberg, Teteringsedijk en Steenakker.

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling wordt expliciet genoemd in de Woonvisie als een locatie waar op korte termijn studentenhuisvesting gerealiseerd kan worden. Hier worden bestaande flatgebouwen geschikt gemaakt voor studentenhuisvesting. De voorgestane ontwikkeling is daarmee passend binnen de Woonvisie Breda. Het gaat hier ook deels om een verplaatsing van de studenten elders uit de stad, onder andere vanuit de Lage Kant.

Aanpak kamerverhuur 2014

In Breda is veel behoefte aan goedkope, betaalbare en/of tijdelijke woonruimte. Deze behoefte bestaat voornamelijk bij mensen die hier (tijdelijk) studeren of werken. Dit leidt tot een toenemende druk op een geordend woon- en leefklimaat in een aantal Bredase wijken. Sinds 2011 zijn de meeste bestemmingsplannen in Breda aangepast en voorzien van een 'verbod' op kamerverhuur.

Na deze 'rem' op de kamerverhuur is er gestart met nulmetingen in vier wijken (waaronder Brabantpark) om een objectief beeld te krijgen van de situatie. Op basis daarvan is deze richtlijn 'Aanpak kamerverhuur 2014' opgesteld. Deze richtlijn beoogt een aanpak om:

- Nieuwe excessen te voorkomen met beleidsregels kamerverhuur;
- Maatwerk te bieden in handhaven;
- Verruimen van de mogelijkheden door te clusteren op gewenste locaties;
- Deze drie te verbinden en waar nodig extra inspanningen te doen om de leefbaarheid te verbeteren.

Er is breed draagvlak om excessen aan te pakken en nieuwe te voorkomen. Hierbij staat maatwerk voorop. Niettemin is een aantal piketpalen noodzakelijk. Een kwetsbare straat inzake kamerverhuur betreft in principe een straat met meer dan 10% kamerverhuur-adressen. Kleinschalige kamerverhuur (maximaal 3 kamers) beoogt de gemeente te spreiden via regulering (afstandscriterium) of staat de gemeente toe door hospita-situaties te legaliseren. Handhaving van overtredingen is maatwerk met een duidelijke relatie met de gerealiseerde verruiming in de kamermarkt.

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat op gewenste locaties de markt verruimd kan worden met gewenste clustering. Er kunnen alternatieve woonruimten gerealiseerd worden door in overleg met partijen te clusteren op gewenste locaties. Maatwerk in samenwerking met corporaties en markt ten behoeve van studenten, jongeren en arbeidsmigranten, onder andere 3 van de 11 flats Epelenberg. Inzake de drie flats aan de Epelenberg is met WonenBreborg afgesproken dat dit specifiek voor studenten is. Dit zal middels een campuscontract vastgelegd worden.

Doorwerking plangebied

In het vigerend bestemmingsplan 'Brabantpark' voor het plangebied van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is ook het 'verbod' op kamerverhuur opgenomen.

Zoals echter in de aanpak kamerverhuur 2014 is opgenomen, zijn drie flats in Epelenberg hier een uitzondering op. Daar is het gewenst op studenteneenheden toe te staan. De voorgestane ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Aanpak kamerverhuur 2014.

4. PLANBESCHRIJVING

Het plan omvat de renovatie van enkele bestaande flats op de locatie Epelenberg. Het betreft drie blokken flats met in totaal 52 woningen. Deze 52 woningen worden middels interne verbouwingen omgezet naar 130 studenteneenheden. Dit betreffen allemaal kamers waarbij ruimtes als keuken en badkamer gedeeld worden met minstens één andere bewoner.

Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Er waren 78 parkeerplaatsen nodig voor de 52 appartementen.

Voor studentenkamers geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per kamer. Voor 130 kamers zijn 39 parkeerplaatsen nodig. Dit is minder dan voor de appartementen nodig waren, dus er wordt niet verwacht dat er een tekort is aan parkeerplaatsen.

5. MILIEU EN LANDSCHAP

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van studentenhuisvesting in de vorm van 130 studenteneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied niet van invloed zijn op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied betreft een bestaande woonwijk en behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied of een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieu en landschap zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd aangezien de studenteneenheden in bestaande bebouwing worden voorzien. Er is dus geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane 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). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

Regelgeving

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

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

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

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedgebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan betreft een kwetsbaar object.

Risicovolle objecten

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1. LPG-tankstation aan Teteringsedijk 210. De PR 10^{-6} contour van het vulpunt is 45 meter. Het invloedgebied heeft een omvang van 150 meter.
2. Gommers aan Antiloostraat 79. Het betreft een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen. De PR 10^{-6} contour is 20 meter.
3. Spoorlijn Breda-Tilburg. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour. Het invloedgebied heeft een omvang van 200 meter.

Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contouren van de objecten. De spoorlijn Breda-Tilburg ligt op een afstand van circa 360 meter waardoor het plangebied ook buiten het invloedgebied van dit object ligt. Gommers bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied waardoor het plangebied ook buiten het invloedgebied van dit object ligt. Het invloedgebied van het LPG-tankstation valt wel over twee van de flatgebouwen heen. Echter aangezien de wijziging van woningen naar studenteneenheden betreft, verandert het aantal aanwezige personen in zowel de dag- als de nachtperiode slechts zeer beperkt. De invloed van de ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico is dan ook verwaarloosbaar. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

5.6 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt betreft een functionele wijziging van de bestaande bebouwing. In de huidige situatie zijn de gronden in het plangebied bestemd als wonen. Binnen het plangebied wordt het mogelijk om studentenhuisvesting binnen de bestaande woonbebouwing te realiseren. De woonbestemming blijft dus gehandhaafd. Er is met de ontwikkeling geen sprake van werkzaamheden in de ondergrond. Derhalve kan gesteld worden dat voor dit plan een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van het aspect bodem gelden geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.7 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan, Nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), het Provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant en het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Brabantse Delta. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Doorwerking plangebied

Beschermingsgebieden en oppervlakte water

Het plangebied is niet gelegen in beschermingsgebieden en in of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen. Bovendien zijn ook geen watergangen in of nabij het plangebied gelegen die niet in het beheer zijn van het waterschap. Met beschermingsgebieden of oppervlakte water hoeft geen rekening gehouden te worden.

Hemelwater

Het onderhavige plangebied bestaat uit bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling betreft enkel de functionele wijziging van deze bebouwing. Dit heeft geen toename van het verharde oppervlak tot gevolg is derhalve reeds aan te merken als 'hydrologisch neutraal'.

Riolering

Voor wat betreft de riolering vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie en is aan te merken als 'hydrologisch neutraal'. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het plangebied bestaat uit bestaande bebouwing waarbij enkel sprake is van een functionele wijziging waarvoor inpandige verbouwingen op de begane grond plaatsvinden. Er is geen sprake van invloed op eventuele opgaande vegetatie, oppervlaktewater of foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden (zoals vleermuizen) in de omgeving van de bebouwing.

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van flora en fauna kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

5.9 Cultureel erfgoed

In de nota "Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015" is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, dient bij nieuwbouw een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de gebieden die op 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. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

De gemeente Breda heeft het archeologische beleid ter plaatse van het plangebied verwerkt in het bestemmingsplan 'Brabantpark'. In dit bestemmingsplan zijn gronden waarvoor reële kansen aanwezig zijn op het vinden van archeologische resten in de grond bestemd als 'Waarde – Archeologie'. Op deze locaties dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien gronden worden geroerd met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plangebied is gedeeltelijk bestemd als 'Waarde – Archeologie'. De voorgestane ontwikkeling betreft echter enkel een functionele wijziging waarbij de bodem niet geroerd wordt. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien is in het plangebied geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig en zijn geen historische geografisch waardevolle elementen in of in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Ten noordwesten van het plangebied liggen op enige afstand daarvan een LPG-tankstation (circa 50 meter) en een horecagelegenheid aan de Teteringsdijk (ruim 100 meter). In de huidige situatie zijn de gronden met de flatgebouwen in het plangebied ook reeds bestemd als wonen. Daarnaast bevindt zich tussen het plangebied en de twee voorzieningen in de huidige situatie ook al woningbouw. De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook ten opzichte van de bestaande situatie geen invloed op de bedrijfsvoering van de twee voorzieningen.

Binnen het plangebied wordt het mogelijk om studentenhuisvesting binnen de bestaande woonbebouwing te realiseren. Daardoor is er vanuit bedrijven en milieuzonering geen sprake van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen leidingen gelegen die van invloed zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

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

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. De kosten zullen via leges verhaald worden.

6.3 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. COMMUNICATIE PROCEDURE

7.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.2 Procedure

7.2.1 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

7.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

