

Ruimtelijke onderbouwing Crogtdijk 79, vestiging detailhandel



Datum: 9 februari 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	
	1.1 Aanleiding en doel	1
	1.2 Ligging	1
	1.3 Geldend bestemmingsplan	2
	1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	2
	1.5 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	
	2.1 Inleiding	5
	2.2 Ruimtelijke structuur	5
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke beleid	
	3.1 Inleiding	7
	3.2 Rijksbeleid	7
	3.3 Provinciaal beleid	8
	3.4 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4	Planmotivatie	
	4.1 Planbeschrijving	13
	4.2 Planmotivatie	14
Hoofdstuk 5	Milieu en landschap	
	5.1 Bodem	17
	5.2 Water	17
	5.3 Ecologie	17
	5.4 Bedrijven	18
	5.5 Externe veiligheid	18
	5.6 Geluid	22
	5.7 Luchtkwaliteit	22
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	
	6.1 Inleiding	25
	6.2 Toepassing grondexploitatiwet	25
	6.3 Financiële haalbaarheid	25
Hoofdstuk 7	Communicatie	
	7.1 Inleiding	27
	7.2 Procedure	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 februari 2012 heeft EversPartners Ingenieursbureau BV namens Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd voor het verbouwen tijdelijk gebruiken van een deel van het pand Crogdijk 79 voor detailhandel. Ook zal een deel van het pand Konijnenberg 6 gesloopt worden ten behoeve van extra parkeerruimte. De betreffende supermarkt is momenteel aan het Speelhuusplein 12 gevestigd, maar zal in verband met het herontwikkelen van de stationsomgeving en de aanleg van de Stationslaan tijdelijk aan de Crogdijk gevestigd worden.

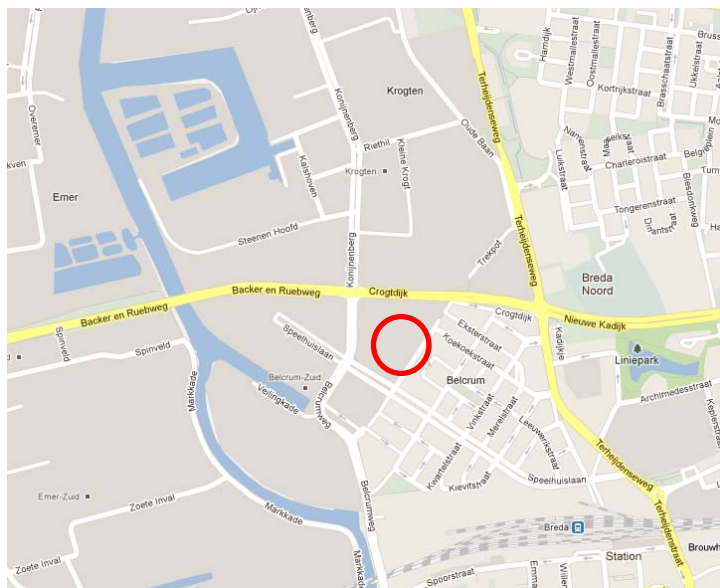
De aangevraagde omgevingsvergunning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Krogten Zuid” waarin het perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” heeft. Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het college van B&W heeft echter 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 o.a. 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.

De onderhavige toelichting en de toelichting in de aanvraag bevatten tezamen de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor detailhandel in een gedeelte van het pand Crogdijk 79 in Breda.

1.2 Ligging

Het pand Crogdijk 79 ligt binnen het stedelijk gebied en is gelegen aan de zuidzijde van de Crogdijk, ten westen van de woonbuurt Belcrum. Aan de westzijde en noordzijde van de locatie ligt het bedrijventerrein De Krogten. De locatie ligt op de hoek Crogdijk – Konijnenberg. De Crogdijk maakt deel uit van de ‘noordelijke rondweg’ die weer onderdeel uitmaakt van een hoofdwegenstelsel rondom de stad. Op onderstaande figuur is een kaartje van de ligging van de locatie in de stad weergegeven.



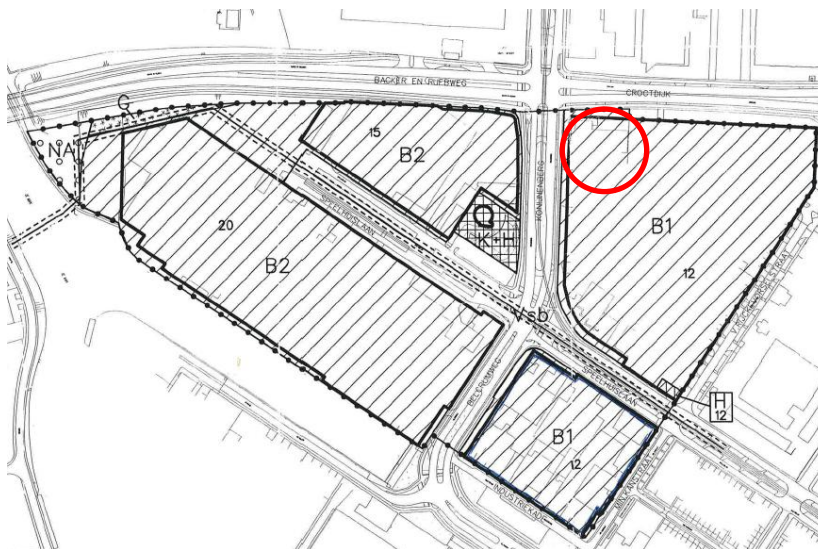
Figuur 1. Ligging Crogdijk 79 in de stad Breda

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het pand Crogtdijk 79 ligt binnen het bestemmingsplan “Krogten Zuid”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 2007. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

Het perceel heeft de bestemming “Bedrijfsdoeleinden (B1)”. In artikel 4 is aangegeven dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de in het bestemmingsplan opgenomen staat van bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van detailhandel. Uitzondering hierop is de detailhandel in personenauto's, fietsen en motorfietsen en dergelijke (code 66.2, Staat van bedrijven en inrichtingen). Het voormalige garagebedrijf Van Gils paste wel in deze bestemming, maar de gevraagde detailhandel, categorie supermarkt, niet.

Daarnaast zijn de paraplu-bestemmingsplannen “Smart-, Grow- en Headshops en Belwinkels” en “Geluidzone industrieterrein Breda Noord” van kracht op deze locatie. De voorgenomen detailhandelsfunctie is niet in strijd met deze paraplu-bestemmingsplannen.



Figuur 2. Uitsnede uit verbeelding 'Krogen Zuid'

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De Wabo maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet past binnen het vigerend 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 een deel van het pand Crogtdijk 79 te gebruiken voor detailhandel.

Voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 sub 1 onder 3° Wabo is een “verklaring van geen bedenkingen” van de gemeenteraad vereist.

Op 21 april 2011 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 5 mei 2011 in werking getreden en bepaald het volgende.

Algemene voorwaarden

1. De aanvraag moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. De aanvraag mag niet in strijd zijn met ruimtelijk gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid;
3. De aanvraag mag niet strijdig zijn met relevante wet- en regelgeving;

Specifieke voorwaarden

De gronden moeten gelegen zijn in het stedelijk gebied zoals aangewezen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant d.d. 7 december 2010 en voldoen aan onderstaande criteria:

1. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 25 m;
2. Het realiseren van maximaal 20 woningen, zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen, zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. Het gebruik van gronden in afwijking van de bestemming;
5. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht;
6. De aanleg of aanpassing van een weg of parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.

Overige voorwaarden

Een verklaring van geen bedenking is eveneens niet vereist voor aanvragen:

1. waarvoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waaraan de aanvraag voldoet;
2. waarvoor reeds een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 of 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend.

Het onderhavige initiatief valt in categorie 3 van de specifieke voorwaarden (bvo van het pand is kleiner dan 2.000 m² en het betreft een functiewijziging van het pand) en in categorie 4 van de specifieke voorwaarden (gebruik gronden als parkeerterrein t.b.v. detailhandel).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een functionele analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod, voor zover van toepassing. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit beschreven. Tot slot is hoofdstuk 7 'Communicatie' gereserveerd voor een beschrijving van de procedure.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

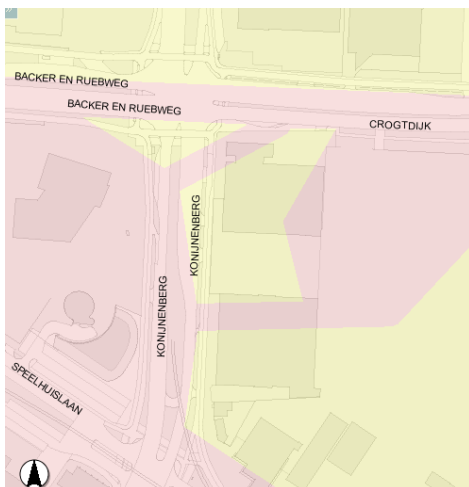
In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 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. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het aanwezige cultureel erfgoed globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

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 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.



Figuur 3. Uitsnede uit de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie

Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met een lage verwachtingswaarde en slechts een klein gedeelte heeft een hoge verwachtingswaarde.

Ten behoeve van de aanleg van enkele vloeren in het pand Crogtdijk 79 wordt de grond geroerd. De grond heeft hier een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij de sloop van een deel van het pand Konijnenberg 6 wordt de grond niet geroerd. Bureau Cultureel Erfgoed heeft aangegeven dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

2.2.2 Functionele structuur

Het pand Crogtdijk 79 ligt ten zuiden van de Crogtdijk. Ten noorden van het Crogtdijk strekt zich het bedrijventerrein Krogten uit. Aan de zuidzijde van de Crogtdijk liggen ook nog enkele bedrijfspanden en een woning, waaronder een garagebedrijf met showroom. Aan de oostzijde ligt de woonbuurt Belcrum.

Het pand Crogtdijk 79 bestaat uit één bouwlaag met aan de zijde van de Crogtdijk een tweede bouwlaag, waar op de verdieping woningen gelegen zijn. Er heeft een garagebedrijf met showroom gezeten. Momenteel staat het pand leeg, alleen de bovenwoningen aan de zijde van de Crogtdijk zijn nog bewoond. Deze woningen blijven gehandhaafd. Op het achterterrein ligt een wasstraat, welke in gebruik is en zal blijven bestaan.

De locatie ligt op de hoek Crogtdijk – Konijnenberg. De Crogtdijk maakt deel uit van de 'noordelijke rondweg' die weer onderdeel uitmaakt van een hoofdwegenstelsel rondom de stad.



Figuur 4. Ligging

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3 1. Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de Nota Ruimte zijn vier algemene doelen geformuleerd:

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

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (afgekort SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt begin 2012 in werking.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13. Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Specifiek voor Brabant en Limburg is een aantal gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt, ook voor Breda, dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Een bouwwerk zoals in de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning is in lijn met de Nota Ruimte, en ook in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro. Het besluit heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AmvB-ruimte.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Onderhavig aanvraag voor omgevingsvergunning is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Nationale Sleutelprojecten

De sleutelprojecten komen voort uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening, die in 1988 is gepubliceerd. De eerste generatie sleutelprojecten zijn gesitueerd rond infrastructuur, oude havengebieden of industriegebieden. De tweede generatie sleutelprojecten is gestart in 1997 en gaat om toekomstige stations voor de hogesnelheidstrein (HST), waaronder in Breda. Het gebruiken van de potentie van de nieuwe HST-stations voor de stedelijke omgeving stond hoog op de agenda in de jaren '90. Tussen 2003 en 2006 heeft het Rijk met de diverse gemeenten uitvoeringsovereenkomsten gesloten inzake de HST-stations, waaronder in 2006 met de gemeente Breda. Doel is:

- een krachtige impuls te geven aan de (inter)nationale concurrentiepositie en de economische positie van de stedelijke regio's te versterken;
- een hoogwaardige bereikbaarheid te realiseren en toplocaties voor wonen, werken en voorzieningen te realiseren;
- de kwaliteit, leefbaarheid en sociale veiligheid van steden te versterken.

In Breda wordt het project 'spoorzone Via Breda' genoemd. Een tijdelijke supermarkt aan de Crogt dijk 79 helpt de visie rondom het station te kunnen realiseren, omdat de supermarkt aan de Speelhuyslaan 12 tijdelijk gesloten moet worden.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de verordening in werking getreden. In de Verordening Ruimte heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt tot concrete regels die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten.

De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

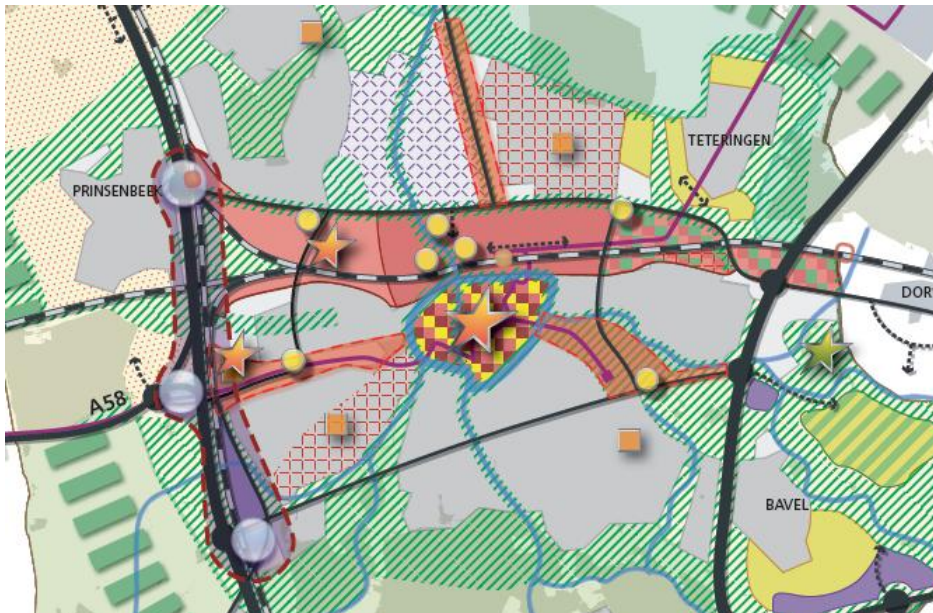
De locatie Crogdijk 79 ligt op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte binnen een gebied met de aanduiding “Stedelijk concentratiegebied”. Stedelijke concentratiegebieden zijn primair bedoeld ten behoeve van stedelijk functies. De voorgenomen tijdelijke verplaatsing van de supermarkt past hier binnen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de Structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

De locatie ligt op de kaart bij de Structuurvisie binnen de zone “Spoorzone Via Breda”. Het zwaartepunt van beleid ligt binnen deze zone op het herontwikkelen van deze zone met een nieuw station en werk- en woongebouwen. De tijdelijke verplaatsing van de betreffende supermarkt past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie en is nodig om een belangrijk onderdeel van de Spoorzone Via Breda mogelijk te maken.



Figuur 5. Uitsnede uit kaart Structuurvisie Breda 2020

Structuurvisie Spoorzone, Via Breda 2025

De Structuurvisie Spoorzone, Via Breda 2025, vastgesteld in mei 2011, geeft de contouren aan waarbinnen verandering van het gebied de komende 20 jaar mogelijk wordt. Met de ingrijpende ontwikkelingen wordt de attractiviteit van Breda vergroot. De stad verbetert haar vestigingsklimaat voor internationaal bedrijfsleven, terwijl tegelijkertijd de mogelijkheden op het gebied van wonen en verblijven worden verruimd. In de structuurvisie staat de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in de deelgebieden en de bestaande stad beschreven. Via Breda wordt een aantrekkelijk, levendig en veilig gebied dichtbij de binnenstad.

Een supermarkt aan het Speelhuysplein past binnen deze visie. Een tijdelijke supermarkt aan de Crogtdijk 79 helpt de visie rondom het station te kunnen realiseren, omdat de supermarkt aan de Speelhuyslaan 12 tijdelijk gesloten moet worden.

Detailhandelsnota 2010-2020

In juni 2010 is de detailhandelsnota 2010-2020 vastgesteld. Aanleiding voor deze nota is dat de detailhandel een dynamische branche is waar geregeld nieuwe concepten worden geïntroduceerd. Zo is er een vervaging tussen de diverse branches en een schaalvergroting waar te nemen. Ook betekende de Nota Ruimte een verruiming van het locatiebeleid en kwam de verantwoordelijkheid veel meer bij de lagere overheden te liggen. De nieuwe nota speelt onder andere op deze ontwikkelingen in. De doelen van het detailhandelsbeleid zijn als volgt:

1. versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van het Bredase detailhandelsapparaat.
2. streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende retailgebieden (het geheel is meer dan de som der delen).
3. versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.

Ten aanzien van de Stationslocatie is gesteld dat het plan Via Breda een vernieuwing van het hoofdstation en het omringende Stationskwartier omvat en dat de detailhandel in en rond het station hoofdzakelijk gericht dient te zijn op de reizigers/ forensen, de werkers in het gebied en toeristisch-recreatieve bezoekers. Het Masterplan Centraal Breda gaat uit van ca. 5.000 m² bvo detailhandel en horeca, in en om het station, maar laat ook ruimte voor detailhandel langs de nieuwe Stationslaan.

In het kader van het masterplan Via Breda (vastgesteld in 2005) is voor de toekomstige detailhandelsstructuur opgenomen dat in het te ontwikkelen Havenkwartier een buurtwinkelcentrum gerealiseerd kan worden met twee uit het gebied te verplaatsen supermarkten, de Super de Boer aan de Belcrumweg en de AH aan de Speelhuyslaan. In het station is ruimte voor een traffic gerelateerde kleinere AH to go.

Inmiddels (2012) is de Super de Boer aan de Belcrumweg gesplitst in twee nieuwe supermarkten, een Jumbo en een Aldi. Ook is bij de Stadionlocatie gestart met de bouw van een XL Jumbo supermarkt van 6.000m² bvo die in 2005 nog niet was voorzien op deze locatie.

Op grond van de geactualiseerde prognoses aangaande demografische ontwikkelingen (de nota Koers gezet, december 2010) en als gevolg van de huidige economische crisis, zijn de plannen voor een nieuwe buurtwinkelcentrum doorgeschoven tot na 2020. Na 2020 zullen op basis van nieuwe bevolkingsprognoses en veranderingen in de aanbodstructuur (Jumbo en Aldi aan de Belcrumweg, Jumbo XL bij de stadionlocatie) de mogelijkheden voor een buurtwinkelcentrum in Belcrum opnieuw bezien moeten worden.

Deze heroriëntatie op de toekomstige detailhandel in het Havenkwartier heeft geleid tot een ander standpunt ten opzichte van de vestiging van de supermarkt aan het Speelhuysplein 12. Deze blijft gehandhaafd. De AH aan de Speelhuyslaan is immers een voormalige Primarktvestiging en is hier al jaren gevestigd. In die zin is geen sprake van structuurverstoring hetgeen wel het geval zou zijn bij de komst van een nieuwe supermarkt op deze locatie. In het detailhandelsbeleid krijgen bestaande vestigingen de mogelijkheid tot modernisering en schaalvergroting.

Een tijdelijke locatie voor de supermarkt is gevonden aan de Crogtdijk 79 waardoor het mogelijk wordt de visie rondom het station te kunnen realiseren, omdat de supermarkt aan het Speelhuisplein tijdelijk gesloten moet worden. Het betreft hier nadrukkelijk een tijdelijke vestiging. Na terugkeer naar de locatie aan het Speelhuisplein is er geen ruimte meer voor een supermarkt aan de Crogtdijk. Uitgangspunt van het detailhandelsbeleid is immers clustering van het op dagelijkse boodschappen doen gerichte winkelaanbod in levensvatbare winkelcentra op acceptabele afstand van de woning. De aanwezigheid van een moderne full-service of discountsupermarkt geldt als een minimum randvoorwaarde voor het handhaven van winkelgebieden op buurt- en wijkniveau en daarmee van en levensvatbare ruimtelijke detailhandelsstructuur. Zo kan er bijvoorbeeld alleen een supermarkt bij de Stadionlocatie komen omdat een solitaire supermarktlocatie elders door verplaatsing verdwijnt.

4. Planmotivering

4.1 Planbeschrijving

De ontwikkeling van Via Breda tot een wervend stedelijke woon- en leefgebied is onderdeel van de Nationale Sleutelprojecten die door het Rijk zijn aangewezen. Het huidige industriële gebied tussen de historische binnenstad en de noordelijke woonwijken zal de komende decennia transformeren naar een veelvormig en veelkleurig stedelijk milieu. Een van de eerste stappen in dat traject is de herontwikkeling van het station en het voormalige emplacement: het stationskwartier. De ontsluiting van het Openbaar Vervoer Terminal Complex (OVTC) in het nieuwe stationsgebouw door bussen en taxi's zal geschieden via een hellingbaan. Daarnaast zal een nieuwe ontsluitingsweg, parallel aan het spoor, tussen de Belcrumweg en de Doornboslaan aangelegd worden: de Stationslaan. Momenteel is aan het Speelhuisplein 12 (hoek Speelhuisplein/Terheijdenseweg) een Albert Heijn gevestigd. De gemeente wil een deel van de gronden ter plaatse verwerven in verband met de aanleg van deze hellingbaan. In dit kader wordt aan Albert Heijn de mogelijkheid gegeven om tijdelijk elders te hervestigen en terug te komen. Het verzoek betreft dan ook het vestigen van een tijdelijke supermarkt aan de Crogtdijk 79, om de periode van herontwikkeling van de huidige locatie te overbruggen.

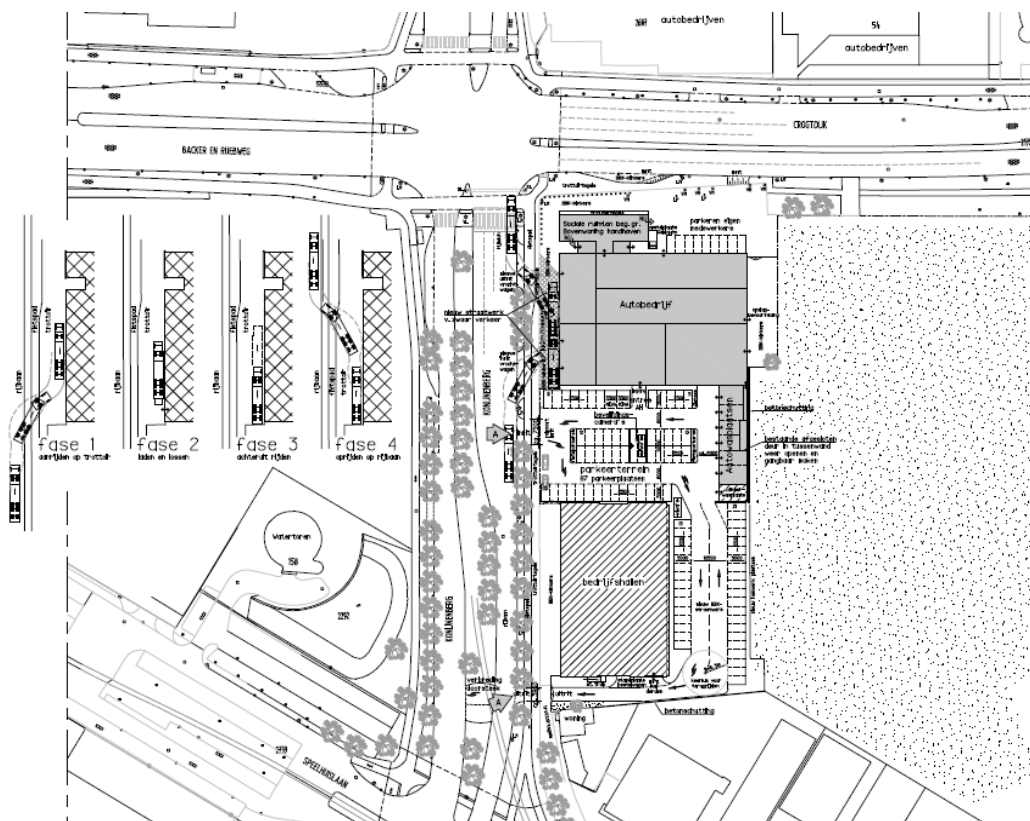


Figuur 6. Huidige (groen) en tijdelijke (rood) locatie supermarkt

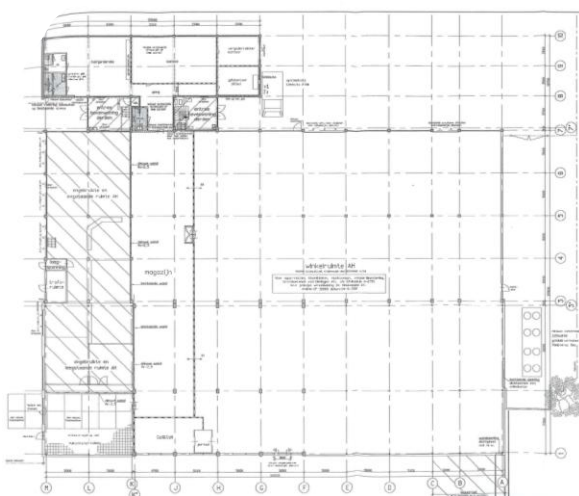
In het kader van de onderhandelingen over deze tijdelijke huisvesting zijn een aantal tijdelijke locaties in de nabijheid van de huidige locatie bekeken, waarvan Crogtdijk 79 de voorkeur heeft gekregen. Andere potentiële locaties zijn om redenen van o.a. eigendomsverhouding en verkeersafwikkeling afgefallen. Het pand Crogtdijk 79, waarin een garagebedrijf gevestigd is geweest, voldoet qua grootte aan de eisen die aan een dergelijke tijdelijke locatie worden gesteld. Een oppervlakte van circa 1.900 m² (verkoopruimte, magazijn, personeelsruimten) zal worden gebruikt voor de supermarkt. Het overige gedeelte zal geen invulling krijgen omdat deze momenteel niet geschikt is vanwege de draagvermogen van de vloer en ook niet nodig is voor de supermarkt. Op het zuidelijk gedeelte van het terrein wordt 1.120 m² van het pand Konijnenberg 6 gesloopt om een goede verkeersafwikkeling te kunnen creëren en voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanleggen.

Het betreft hier een tijdelijke vestiging van de supermarkt op deze locatie. Dit betekent dat zodra de nieuwbouw aan het Speelhuisplein klaar is en de supermarkt is ingericht of na afloop van de instandhoudingstermijn, het pand aan de Crogtdijk 79 niet langer als supermarkt gebruikt mag worden. Om dit zeker te stellen zal aan de omgevingsvergunning dan ook een instandhoudingstermijn worden verbonden van 8 jaar.

Op de volgende pagina is aangegeven hoe de locatie Crogtdijk 79 en Konijnenberg 6 ingericht zullen worden.



Figuur 7. Locatie na ingebruikname voor supermarkt.



Figuur 8. Inrichting van supermarkt

Aan de zijde van de Crogt dijk zijn momenteel bovenwoningen gelegen. Deze blijven hier gevestigd en behoren niet tot deze aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ook de bestaande wasstraat op het parkeerterrein zal worden gehandhaafd. De wasstraat behoort dus niet tot deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.

4.2 Planmotivering

De locatie is gelegen aan de rand van een bedrijventerrein op een zichtlocatie en leent zich voor de beoogde activiteit. Voorts verzet noch het gemeentelijke, noch het provinciale beleid zich tegen het beoogde project. Het betreft hier een tijdelijke invulling. Zodra de nieuwbouw aan het Speelhuissplein 12 gereed is, zal de supermarkt hier naar toe verhuizen.

Parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernota bedraagt de parkeernorm 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij 1.900 m² bvo zijn 57 parkeerplaatsen nodig, in het plan zitten 87 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende.

Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Konijnenberg. Hier kan men inrijden vanaf de rijstrook die van zuid naar noord loopt (die direct langs het pand loopt). Vanaf de zuidzijde van het parkeerterrein is het mogelijk de Konijnenberg weer op te rijden, zowel naar links als naar rechts. In de middenberm is voldoende opstelruimte om de verkeerssituatie ter plekke goed te overzien. Deze opening in de middenberm geeft ook bezoekers komende vanaf de Crogtijk de mogelijkheid te keren en het parkeerterrein te bereiken. Deze mogelijkheden tezamen geven een goede en veilige verkeersafwikkeling.

Laden en lossen zal naast het pand aan de zijde van de Konijnenberg gebeuren. Hiertoe worden enkele aanpassingen in de openbare ruimte uitgevoerd, om vrachtverkeer voldoende ruimte te geven deze opstelplaats goed te bereiken en te verlaten.

Verkeerstoename Konijnenberg

In de situatie dat de bedrijfsruimte nog in gebruik waren, werden de volgende vervoersbewegingen gegenereerd:

- Bedrijfsruimte 700 m²: $29,5/100 \text{ m}^2 = 200$ motorvoertuigen (mvt) per etmaal
- Garage/werkplaats/Showroom: 1.505 m² bvo = 1.000 m² vvo: $72/100 \text{ m}^2 = 700$ mvt/etmaal
- Bedrijfsruimte Konijnenberg 6 die gesloopt wordt t.b.v. parkeren: 1.580 m²: $29,5/100 \text{ m}^2 = 466$ mvt/etmaal

In totaal waren er 1.366 mvt/etmaal. De supermarkt met 1.900 m² bvo genereert $82,3/100 \text{ m}^2 = 1.564$ motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Dit betekent een toename van $1.564 - 1.366 = +200$ mvt/etmaal. De bezoekers van de supermarkt komen verspreid over de dag, zodat de toename in de spits dan circa 20 mvt per uur zal bedragen. Dit houdt in dat de twee kruisingen in de buurt (Crogtijk/Konijnenberg en Konijnenberg/Speelhuisslaan) ieder circa 10 mvt/uur in de spits erbij krijgen. Dit is een verwaarloosbare toename ten opzichte van de huidige intensiteit per kruising. Momenteel komen er namelijk 4.825 mvt/spitsuur op de kruising Crogtijk/Konijnenberg en 1.750-2.000 mvt/spitsuur op de kruising Konijnenberg/Speelhuisslaan.

5. Milieu en Landschap

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving.

Een omgevingsvergunning maakt het mogelijk om een deel van het pand Crogtdijk 79 te gebruiken voor detailhandel. Omdat het een interne verbouwing betreft, zijn er weinig gevolgen voor de diverse milieuaspecten, behalve externe veiligheid. Hieronder worden de verschillende milieuaspecten kort toegelicht.

5.1 Bodem

Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

Regelgeving

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

Conclusie

In het kader van de aanleg van enkele vloeren in het pand Crogtdijk 79 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de beoogde functie.

5.2 Water

Beleid

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

Conclusie

Het betreft hier een interne verbouwing van een bestaand pand. Er wordt aan de Konijnenberg 6 een deel van het pand gesloopt voor de aanleg van parkeerplaatsen. Er komt geen verhard oppervlak bij. Gelet hierop heeft het project geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plekke.

5.3 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd.

Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woonwijk. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren essentieel. Zowel groen als de aanwezigheid van stadsvogels leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en daarmee aan het vestigingsklimaat. Hiermee vormt de aanwezigheid van dieren in de stad doorgaans een kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie

De locatie is momenteel geheel verhard en dit blijft zo. Het terrein maakt geen onderdeel uit van een groenstructuur. Er zijn geen ecologische waarden in het geding.

5.4 Bedrijven

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof-, geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving ten gevolge 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 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.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De supermarkt hindert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en andersom ook niet.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'*.

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:

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor [Besluit transportroutes externe veiligheid]);
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- 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).

Plaatsgebonden risico (PR)

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

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

Groepsrisico (GR)

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

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

Onderzoek

Er zijn voor externe veiligheid geen relevante (spoor)wegen in de nabijheid gelegen.

Ten zuiden van het plangebied is op de risicokaart een hogedruk aardgasleiding ingetekend. Dit betreft leiding Z-520-01. Op de risicokaart is aangegeven dat het invloedsgebied van deze leiding het plangebied overlapt. Uit informatie van GasUnie blijkt echter dat deze leiding in 2011 blijvend buiten bedrijf is gesteld. Deze leiding wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

De invloedsgebieden van de hogedruk aardgasleidingen welke ten oosten en ten noorden van het plangebied zijn gelegen overlappen het plangebied niet en worden derhalve eveneens buiten beschouwing gelaten.

Nabij het plangebied is een LPG tankstation gelegen. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is dit bedrijf aangemerkt als risicobedrijf.

In onderstaande figuur zijn de invloedsgebieden van het LPG tankstation die zich over het plangebied uitstrekken inzichtelijk gemaakt. Aangezien de invloedsgebieden van de in omgeving gelegen hoge druk aardgasleidingen niet relevant zijn, zijn ze op de onderstaande figuur weggelaten.



Figuur 9. Risicocontouren t.g.v. het LPG tankstation, invloedsgebieden zijn in het blauw aangegeven.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Risicovolle inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Als grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen geldt de 10^{-6} per jaar contour (een kans van 1 op 1.000.000). Ook beperkt kwetsbare objecten zoals grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} per jaar contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Voor het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare functies.

1. Shell Schouwenaar, Backer en Ruebweg 2

Zoals hierboven al is vermeld is nabij het plangebied het LPG tankstation Shell Schouwenaar gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Voor de PR-contour (10^{-6} per jaar contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor het onderhavige tankstation, is een reservoir van 20 m³ aanwezig en is de doorzet van LPG is begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar. De volgende afstanden gelden ten aanzien van:

- het LPG vulpunt, 35 meter (getoetst aan een bestaande situatie),
- het LPG vulpunt, 45 meter (getoetst aan een nieuwe situatie);
- het ondergronds LPG reservoir, 25 meter;
- de LPG afleverzuil, 15 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de bovengenoemde PR 10^{-6} per jaar contouren. Dat betekent dat wat deze contouren betreft er aan de normstelling wordt voldaan.

Groepsrisico

Het invloedsgebieden waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord, zijn 150 meter vanaf het LPG reservoir en het LPG vulpunt.

Het plangebied is (deels) gelegen binnen deze invloedsgebieden.

Door adviesbureau DHV BV is in januari 2012 een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Uit de analyse/berekening blijkt dat het groepsrisico door de voorgenomen vestiging van het AH-filiaal nauwelijks zichtbaar is toegenomen. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

Aangezien in de omgevings(milieu)vergunning venstertijden zijn opgenomen (lossen van LPG uitsluitend tussen 21.00 uur en 09.00 uur is er in de berekening uitgegaan van deze venstertijden. Hierdoor is het risico verkleind en is er sprake van een lager groepsrisico. Bovendien is uitgegaan van de in het convenant LPG-autogas, dat is afgesloten tussen het ministerie van VROM (nu: I en M) en de LPG-sector, opgenomen maatregelen. Deze maatregelen zijn:

1. Het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG auto's. Door het toepassen hiervan daalt de kans op een lekkage of een breuk en vermindert het aantal knelpunten met het plaatsgebonden risico;

2. Het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG tankauto's. Het aanbrengen van een hittewerende coating levert de brandweer meer tijdswinst op (voor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet), waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een warme Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE) te voorkomen. Hierdoor worden de risico's verkleind.

In Nederland zijn inmiddels de tankauto's gecoat en de vulslangen verbeterd. Naar verwachting zal in 2012 het nieuwe Besluit LPG-tankstations, waarin deze maatregelen worden geformaliseerd, in werking treden.

Verantwoording van het groepsrisico

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.

Antwoord: er is sprake van een toename van het aantal aanwezige personen. In de bestaande situatie gaat het om 1739 aanwezig overdag door de week, 1056 aanwezigen overdag in het weekend en 15 aanwezigen 's nachts. In de nieuwe situatie wordt het aantal aanwezige personen en bezoekers in de nieuwe AH geschat op 366 (gebaseerd op het filiaaloppervlak). Buiten openingstijden wordt het aantal aanwezigen geschat op 20 – 40 personen.

Ten opzichte van de bestaande situatie (berekening uit 2006) betekent dit dat in de dagperiode door de week het aantal aanwezigen met 266 en in de dagperiode in het weekend met 365 toeneemt. In de nachtelijke uren is er gerekend met een toename met 20 personen.

b. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;

Antwoord: zie de bijgevoegde kwantitatieve risico-analyse (losse bijlage rapport DHV)

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

Antwoord: in de omgevings(milieu)vergunning van het LPG tankstation is opgenomen dat er enkel LPG mag worden gelost in de periode gelegen tussen 21.00 en 09.00 uur.

In de risicoberekening is voor de periode tussen 08.00 en 09.00 uur de bevolking van de nacht gebruikt, met uitzondering van de AH supermarkt, daarvoor is uitgegaan dat deze is geopend.

Met het LPG tankstation is overigens afgesproken dat er uitsluitend LPG wordt gelost in de periode gelegen tussen 21.00 en 07.00 uur. Dit is (nog) niet in de omgevings(milieu)vergunning vastgelegd (en er is in de berekening dus niet van uitgegaan), maar uit de registratie in het logboek blijkt dat men zich aan deze tijden houdt.

Door de venstertijden worden de risico's verminderd en daalt het groepsrisico (tot onder de oriëntatiewaarde).

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico;

Antwoord: niet van toepassing. Het groepsrisico is door toepassing van een hittewerende coating op de LPG tankauto's, de verbeterde losslang en de venstertijden al beperkt.

e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.

Antwoord: niet van toepassing. De venstertijden zijn al opgenomen in de omgevings(milieu)vergunning van het LPG tankstation. In de praktijk wordt er uitsluitend LPG gelost in de periode gelegen tussen 21.00 en 07.00 uur.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Antwoord: het gaat om een bestaande locatie waarin tijdelijk een supermarkt zal worden gevestigd.

g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Antwoord: geen. Het gaat om de tijdelijke vestiging van een supermarkt.

h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

Antwoord: de brandweer Midden- en West-Brabant, Concern Brandweertaken is, overeenkomstig het gestelde in het Bevi, in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Hiervan heeft de brandweer gebruik gemaakt. In het advies wordt nadere aandacht gevraagd voor het actief met werknemers en aanwezigen communiceren over zelfredzaamheid en het opstellen van een goed ontruimingsplan.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Antwoord: in de invloedsgebieden bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

2. Hornbach, Konijnenberg 33

In de nabijheid is Hornbach gevestigd. Hornbach is een bouw- en tuinmarkt waar in de eindejaarsperiode consumentenvuurwerk wordt opgeslagen en verkocht. Deze activiteit valt onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Het Bevi is niet van toepassing op deze bedrijven.

Het Vuurwerkbesluit kent een effectgerichte benadering. Dit betekent dat de veiligheidscontouren binnen de inrichtingsgrens zijn gelegen. Bij een incident zijn er dus geen effecten buiten de inrichtingsgrens te verwachten. Deze bedrijven worden dan ook niet aangemerkt als risicobedrijven.

5.6 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. 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, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Een gewenste detailhandel van circa 1.900 m² levert 1.564 mvt/etmaal. De voormalige bedrijven leverde samen 1.366 mvt/etmaal. Er vanuit gaan dat de 200 mvt/etmaal worden toegevoegd in het gebied. Levert dit een beperkte toename van geluid. De toename van geluid door de toename van het wegverkeer zal nihil zijn en minder dan 1,5 dB zijn. Op deze wegen is al redelijk wat verkeer aanwezig waardoor de toename van verkeer niet direct herleidbaar is naar de beoogde inrichting. Het verkeer binnen de inrichting valt op de regelgeving van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Detailhandel is in de Wet geluidhinder geen gevoelige bestemming. De geluidbelasting op het gebouw hoeft derhalve niet getoetst te worden. De toename van geluid door wegverkeerslawaai zal minder zijn dan 1,5 dB waardoor er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: „De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar”.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking. Het NSL regelt dat het besluit niet in betekenende mate volledig in werking is. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat „niet in betekenende mate“ (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

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

Op de locatie wordt een detailhandelsvestiging van circa 1.900 m² beoogt met circa 90 parkeerplaatsen en een ontsluiting. Dit levert ongeveer 1.564 mvt/etmaal. De voormalige bedrijven leverde samen 1.366 mvt/etmaal. Er wordt vanuit gegaan dat de 200 mvt/etmaal worden toegevoegd in het gebied.

Het aantal voertuigbewegingen is minder dan de bij het hierboven voorbeeld weergegeven berekening in het kader van niet in betekenende mate. Deze supermarkt is niet in betekenende mate in het kader van luchtkwaliteit.

Conclusie

De toename van het verkeer is dermate gering dat de invloed op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het project. Indien een omgevingsvergunning 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

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of 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 een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een 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 tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

6.3 Financiële haalbaarheid

In principe valt de aanvraag om de omgevingsvergunning Crogtijk 79 in één van bovenstaande categorieën. maar met Albert Heijn zijn afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuizing van de supermarkt naar de Crogtijk 79 en de terugkeer naar het Speelhuisplein 12. In dit kader zijn ook afspraken gemaakt over de daaraan verbonden kosten. Voor zover deze kosten voor rekening van de gemeente komen, is daarvoor het benodigde geld gereserveerd. Daarnaast is er een privaatrechtelijke overeenkomst met Albert Heijn gesloten dat zij naar het Speelhuisplein verhuizen zodra de nieuwbouw klaar is.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en 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 Ter visie legging

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 in Breda 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.