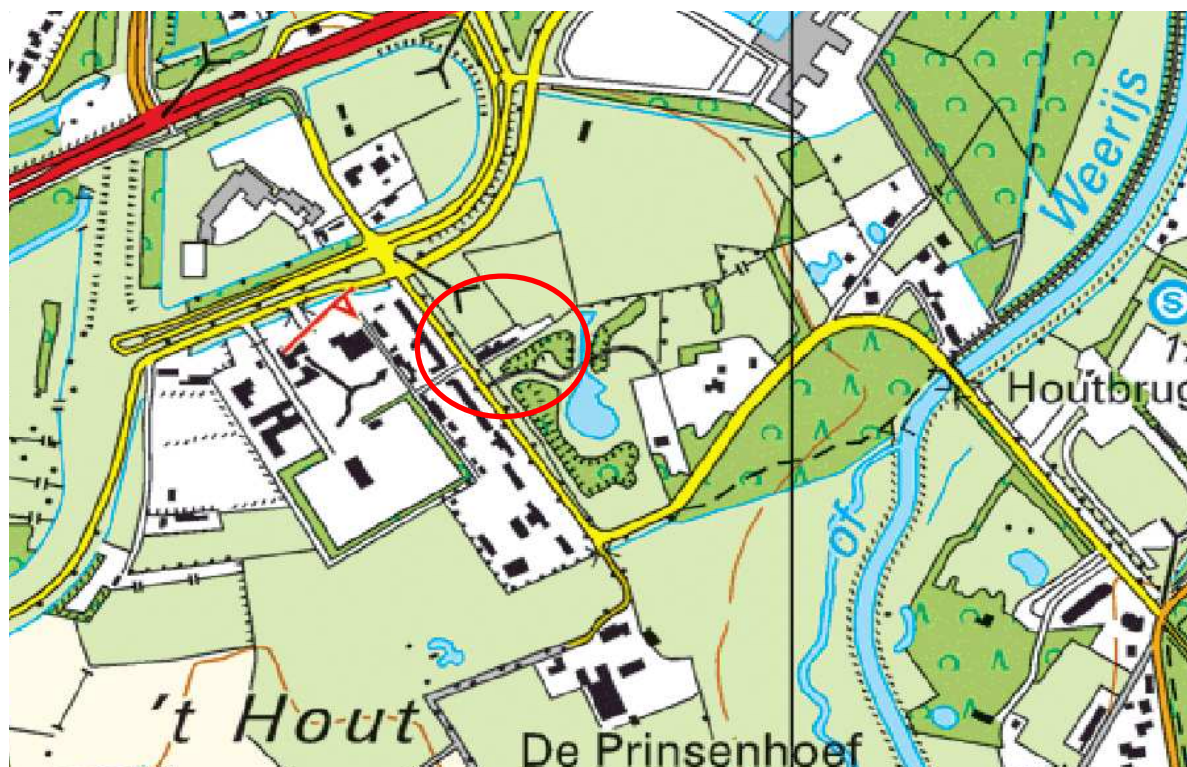

DR. BATENBURGLAAN 111

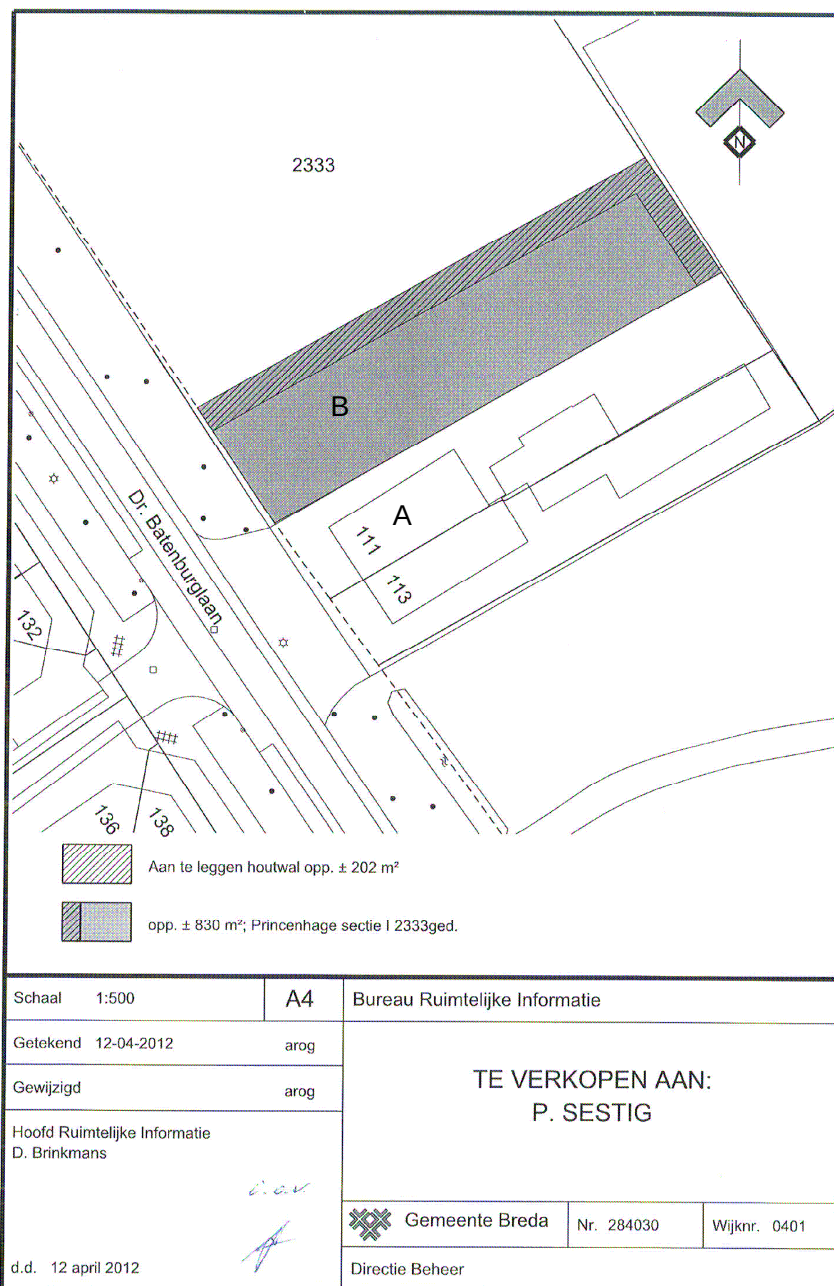


Hst. 1 Inleiding

Aanleiding en doel

Het pand Dr. Batenburglaan 111 (A) te Breda is aangekocht door de heer Sestig met het doel het gehele pand te upgraden en de functie van (eet-)café om te zetten in restaurant.

De wijziging van het gebruik van dit perceel is onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is het zo dat voor deze voor deze functie een zwaardere parkeernorm geldt die binnen de huidige terreingrenzen niet is te realiseren. Daarom heeft de heer Sestig, eigenaar van Dr. Batenburglaan 111 het initiatief genomen om grond van het naastgelegen perceel (B) bij de ontwikkeling te betrekken. Eigenaar van deze grond is de gemeente Breda en inmiddels ligt er een koopovereenkomst.



De huidige bestemming van het perceel Dr. Batenburglaan 111 (A) is horecadoeleinden (H1 en H2 volgens vigerend bestemmingsplan).

In het kader van de actualisatie van het horecabeleid (vaststelling 22 september 2011) in Breda is ervoor gekozen een overgang van een zwaardere categorie (café/bar) naar een lichtere (restaurants) mogelijk te maken. Deze wijziging (met daaraan gekoppeld een zwaardere parkeernorm) past in dit beleid.

De huidige bestemming van het naastgelegen terrein (B) is agrarische doeleinden, waarin parkeervoorzieningen niet toegestaan zijn.

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 het wijzigen van de bestemming van Dr. Batenburglaan 111 (A) te Breda (van café/bar in restaurant en van het naastgelegen terrein (B) (agrarische bestemming in parkeervoorzieningen).

Ligging van plangebied



Op deze afbeelding is het restaurant (met directe omgeving) aangegeven.

Aan de overzijde bevindt zich een redelijk gesloten bouwblok met woningen. Aan de zuidoostelijke zijde bevindt zich een element met landschappelijke waarde; aan de noordwestelijke zijde bevindt zich landbouwgrond.

Het perceel Dr. Batenburglaan 111 (A) heeft de bestemming horecadoeleinden (H1 en H2).

Hotel: een ruimte bestemd voor bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht.

Café/bar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en/of alcohol vrije dranken, evenals het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, geringe etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van alcoholische dranken.

Het naastgelegen (B) perceel heeft de bestemming "Agrarische doeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische productiegronden, ontsluitingswegen, waterhuishoudkundige doeleinden en natuurontwikkeling met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen. Er is een aanlegvergunning vereist voor bepaalde werkzaamheden. Een parkeerterrein is niet toegelaten in deze bestemming.

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 met afwijking wordt het mogelijk gemaakt:

A. de functie café/bar te wijzigen in restaurant.

B. een deel van de grond met de bestemming 'Agrarische doeleinden' te gebruiken als parkeerterrein ten behoeve van het restaurant op Dr. Batenburglaan 111.

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.

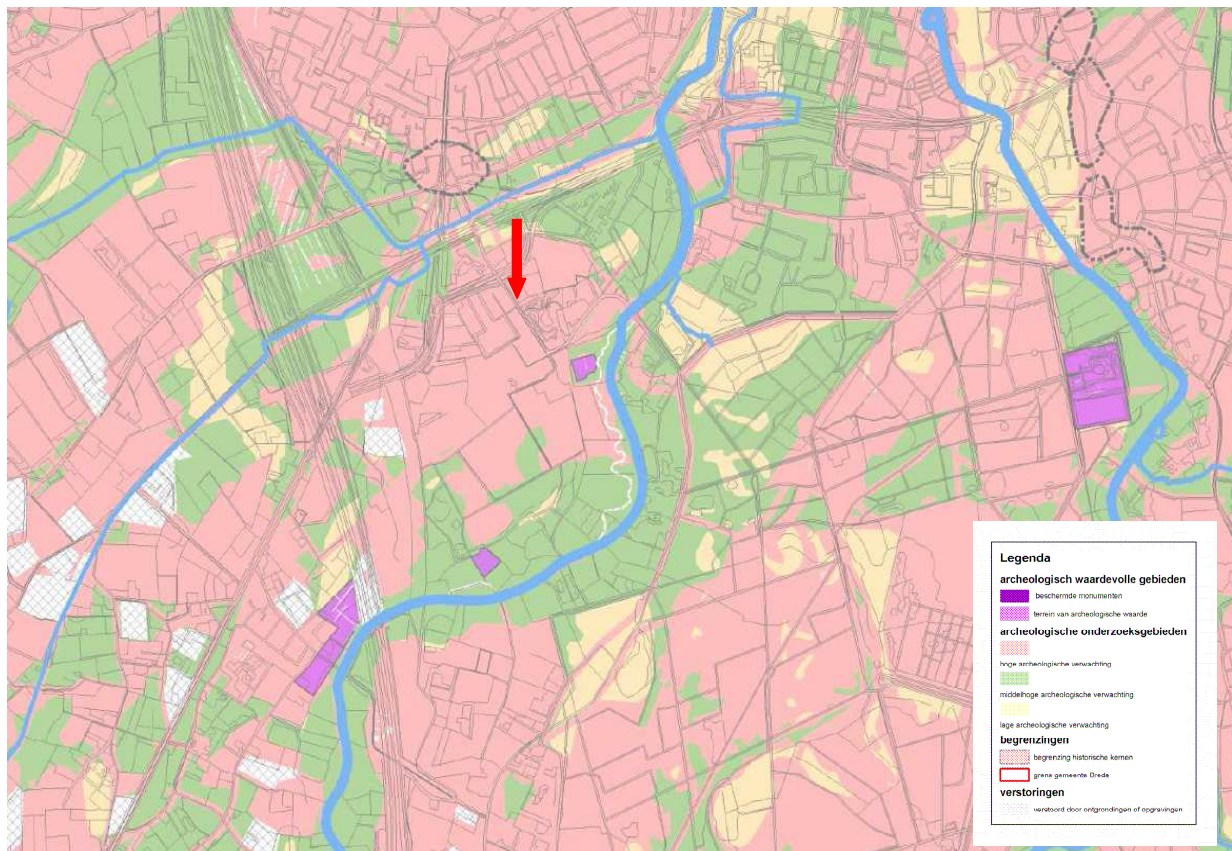
Hst. 2 Gebiedsanalyse

Ruimtelijke structuur:

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.



Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met een hoge verwachtingswaarde.

De omzetting van café/bar naar restaurant gebeurt hoofdzakelijk binnen de contouren van het huidige gebouw. De uitbouw ter plaatse van de verlegde entree (ca. 7,5 m²) en het dichtbouwen van de ruimte tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw (ca. 6 m²) zijn minimaal van afmetingen en bovendien vergunningsvrij.

Het parkeerterrein zal worden voorzien van een halfverharding op landbouwgrond.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal deze voorgelegd worden aan het Bureau Cultureel Erfgoed, die zal bepalen of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur laat zich als volgt beschrijven. Aan de westzijde bevindt zich een redelijk aaneengesloten bebouwing van grondgebonden woningen; aan de oostzijde bevindt zich slechts een incidenteel blok van twee onder-één-kapwoningen, waar zich op de begane grond van de meest noordelijke woning het restaurant bevindt.

Functionele structuur

De belangrijkste functie in de directe omgeving is wonen; het onderhavige pand was, is en blijft daar een uitzondering op. Aan de zuidoostelijke zijde bevindt zich een natuurlijke groenzone.

Hst. 3 Ruimtelijk Beleid

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.

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 juni 2012 is de recent aangepaste 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 Dr. Batenburglaan 111 ligt op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening ruimte buiten het stedelijk gebied en heeft de aanduidingen “groenblauwe mantel” en “niet-agrarisch ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied”. De groenblauwe mantel streeft een ecologische inrichting van het gebied weer. Zo zijn de gronden ten oosten van het perceel Dr. Batenburglaan 111 reeds als natuur ingericht, maar het perceel direct ten noorden (waar het parkeerterrein komt) is erbuiten gehouden. In het gebied “niet-agrarisch ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied” zijn onder voorwaarden ontwikkelingen zoals wonen, aanleg wegen etc. mogelijk. De voorgenomen functiewijziging voor het perceel A en de aanleg van het parkeerterrein op perceel B passen binnen de regels van de Verordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De Structuurvisie Breda 2020 vormt het algemene beleids- en toezichtkader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de langere termijn (2020). De stad is in deze visie onderverdeeld in drie gebieden: transformatiegebieden (zoals stationsgebied, uitleggebieden rondom Teteringen), herstructureringsgebieden (zoals de wijken Hoge Vucht en Heuvel) en consolidatiegebieden. In deze laatste gebieden staat behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit voorop. De locatie Dr. Batenburglaan 111 ligt op de rand van het consolidatiegebied en een blauw-groen raamwerk. De wijziging van de functie (A) en de aanleg van een klein parkeerterrein (B) omgeven door een houtwal zijn met deze uitgangspunten niet strijdig.

Horecabeleidsplan

In het kader van de actualisatie van het horecabeleid (vaststelling 22 september 2011) in Breda is ervoor gekozen een overgang van een zwaardere categorie (café/bar) naar een lichtere (restaurants) mogelijk te maken. Deze wijziging (met daaraan gekoppeld een zwaardere parkeernorm) past in dit beleid.

De horeca-indelingen zijn als volgt gewijzigd:

Horeca 1: Een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

Horeca 2: Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.

Horeca 3: Combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4).

Horeca 4: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar).

Horeca 5: Discotheek, bar-dancing, partycentra.

Horeca 6: Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging).

Horeca 7: Hotel

Er is bij de locatie Dr. Batenburglaan 111 sprake van de overgang van horeca 4 (café/bar) naar horeca 3 (restaurant/café).

Hst. 4 Planmotivering

Planbeschrijving

Het plan betreft het omzetten van een zwaardere naar een lichtere categorie Horeca en het realiseren van een tiental parkeerplaatsen (halfverhard) op het terrein dat naast het restaurant is gelegen. De parkeervoorziening wordt omgeven door een houtwal; dit zal het parkeren grotendeels aan het oog onttrekken en een bijdrage leveren aan de natuurwaarde van het gebied en de kwaliteit van de tuin bij het restaurant. Gezien het feit dat mensen doorgaans langer in een restaurant verblijven dan in een café, zal het aantal verkeersbewegingen niet ingrijpend wijzigen.



Parkeren

Het voormalige café had volgens de gemeentelijke parkeernota een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Aangezien er 140 m² BVO was, waren er 7 parkeerplaatsen nodig. Er was geen ruimte op eigen terrein.

Een restaurant kent een parkeernorm van 12 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Met een BVO van 140 m² komt dit neer op 17 parkeerplaatsen. Alleen de extra geëiste parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden, in dit geval 10 stuks. Hiervoor heeft de eigenaar een stuk grond van de gemeente aangekocht, om dit te kunnen realiseren.

Planmotivering

De upgradering van een (eet-)café naar een restaurant met een zekere uitstraling is een verbetering voor de directe en indirecte omgeving te noemen.

Het aanleggen van een parkeerplaats is wenselijk om te voorkomen dat er auto's op de straat worden geparkeerd, hetgeen ook in strijd is met het gemeentelijk beleid. Bij het restaurant worden niet meer auto's verwacht dan weleer, wel zullen de mensen langer parkeren, vanwege de restaurantfunctie. Het wijzigen van de functie (A) en het aanleggen van de parkeerfunctie op het toekomstige eigen terrein (B), dat nu echter een agrarische bestemming heeft, maken afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Groenfonds

Voor deze relatief kleinschalige ontwikkeling van agrarisch naar parkeren is gekozen om direct ter plaatse de landschappelijke inpassing te laten plaatsvinden. Dit omdat de wens juist is op deze locatie geen auto's in het zicht te willen hebben.

De grond waar de parkeergelegenheid komt is 830 m² groot, waaronder ruimte voor een houtwal. De aan te leggen houtwal is drie meter breed en voldoet met een oppervlakte van ca. 210 m² aan de gemeentelijke inpassingsnormen zoals deze o.a. ook worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Noord onder de naam 'de landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda'. Bij voorkeur wordt de gevraagde landschappelijke compensatie van de functiewijziging op eigen terrein aangelegd. Pas als dat onmogelijk is, wordt naar een afdracht aan het groenfonds gekeken. Op deze locatie is juist bij de verkoop van de grond door de gemeente al rekening gehouden met deze inpassing op de locatie. Afdracht aan het groenfonds is hier dus niet van toepassing.



Hst. 5 Milieu en landschap

Geluid

De verkeersbewegingen zullen ten gevolge van de functiewijziging niet ingrijpend veranderen. Het parkeerterrein is bovendien geen geluidsgevoelige functie.

Luchtkwaliteit

Geen wijzigingen van belang.

Externe veiligheid

Niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

Niet van toepassing.

Bodemkwaliteit

Voor de functiewijziging op perceel Dr. Batenburglaan 111 is geen bodemonderzoek nodig, immers er wordt niet bijgebouwd.

Gezien de vorige functie (agrarisch) is de grond geschikt voor een parkeervoorziening. Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de grond geschikt is.

Watertoets

Door halfverharding hoeft geen water te worden afgevoerd. Het wordt ter plekke geïnfiltreerd.

Flora- en faunatoets

Genoemde ingreep heeft geen invloed op bestaande flora en fauna. Het betreft hier namelijk een open grasland met een rand van coniferen. De coniferen zijn reeds gerooid. De aanleg van een houtwal zal de ecologische waarde van het gebied verhogen.

Hst. 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.

De functiewijziging (A) en de aanleg (B) van het parkeerterrein vallen niet in een van bovenstaande categorieën. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.3 Financiële haalbaarheid

Het is een particuliere ontwikkeling. De kosten van deze ontwikkeling en procedure worden gedragen door de aanvrager.

Hst. 7 Communicatie procedure

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.