



**GEMEENTE
BREDA**

**Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Uitbreiding winkelpand
Ginnekenstraat 83–85, Breda**

April 2014

**Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning
Uitbreiding winkelpand
Ginnekenstraat 83-85, Breda**

Plannaam: Uitbreiding winkelpand – Ginnekenstraat 83-85, Breda
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: April 2014



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	PROCEDURE AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING MET AFWIJING	6
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE	11
2.4	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	GELUID	19
4.2	BODEMKWALITEIT	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5	MILIEUZONERING	22
4.6	ECOLOGIE	24
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	26
4.9	KABELS & LEIDINGEN	28
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	29
5.1	VIGEREND BELEID	29
5.2	WATERPARAGRAAF	30
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.1	INLEIDING	31
6.2	TOEPASSING GRONDEXPLOITATIEWET	31
6.3	FINANCIËLE HAALBAARHEID	31
HOOFDSTUK 7	COMMUNICATIE	32
7.1	INLEIDING	32
7.2	PROCEDURE	32

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

De initiatiefnemer is eigenaar van het pand van de detailhandelsvestiging aan de Ginnekenstraat 83-85 in het centrum van Breda. Het voornemen betreft een kleinschalige uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande pand. Deze uitbreiding betreft een vergroting van de winkelruimte en is benodigd om de winkelformule te optimaliseren en om aan wensen en eisen van de moderne consument te kunnen blijven voldoen.

Hiervoor dient het bedrijfspand te worden vergroot. De huidige bebouwingsmogelijkheden op de locatie zijn echter volledig benut. In dit geval wordt het pand in het verlengde van het huidige pand aan de achterzijde vergroot met een oppervlakte van circa 60 m² met bouwhoogte van 5 meter. De uitbreidingslocatie is momenteel in gebruik als parkeerterrein.

De realisatie van de uitbreiding is op basis van het geldende bestemmingsplan “Binnenstad” niet mogelijk, vanwege het ontbreken van bouw- of gebruiksmogelijkheden voor een detailhandelsvestiging. Er kan medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

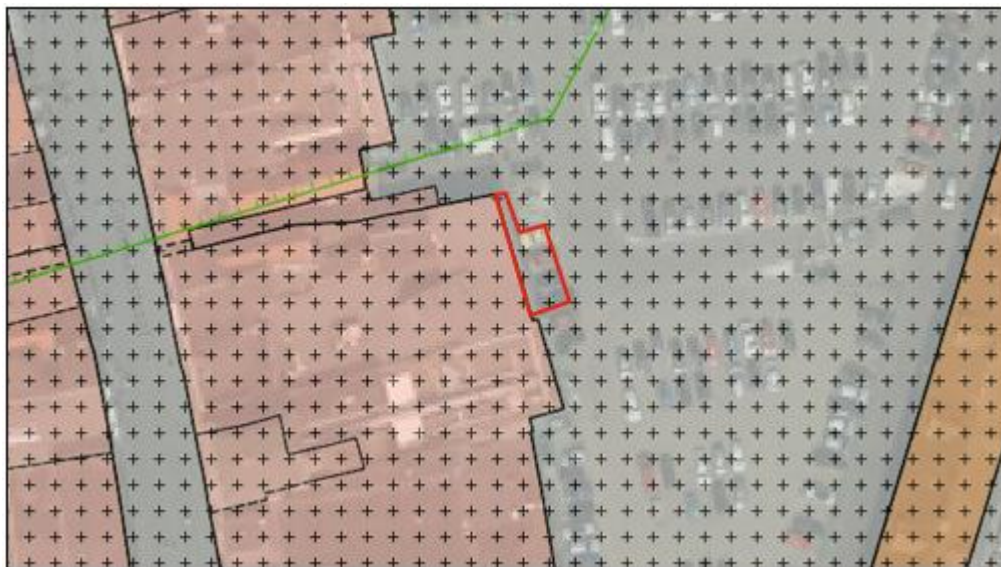
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een gedeelte van de percelen behorende bij het winkelpand aan de Ginnekenstraat 83-85. Het percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie B met nummers 3944 en 7582. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van het centrumgebied van Breda en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van het centrumgebied van Breda en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Binnenstad”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2013. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied wordt hierin weergegeven middels de rode begrenzing.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Binnenstad” (Bron: Gemeente Breda)

Het projectgebied heeft op basis van dit bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming “Verkeer”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden;
- evenementen;
- markten en standplaatsen;
- terrassen;
- parkeren;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- kunstobjecten (waaronder beelden);
- fietsenstallingen;
- bruggen, duikers, kade(muren);
- groen;
- water

Het gehele projectgebied kent ook de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Tevens is voor het gehele projectgebied de dubbelbestemming “Waarde – Beschermd stadsgezicht” opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht.

De bestemming “Verkeer” biedt geen bouw- of gebruiksmogelijkheden voor een detailhandelsvestiging. De realisatie van de uitbreiding is daarmee niet mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan. De gemeente Breda is bereid de ontwikkeling mogelijk te maken door met een omgevingsvergunning af te wijken van het geldend bestemmingsplan. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Het vooroverleg wordt gelijktijdig gevoerd met de ter visielegging van de ontwerp omgevingsvergunning;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 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 de gevraagde uitbreiding te realiseren.

Op 27 september 2012 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 avvbg) 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 11 oktober 2012 in werking getreden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

1.5.1 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;

1.5.2 Specifieke voorwaarden

De gronden moeten gelegen zijn in het grondgebied van de gemeente Breda 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 of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. Het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
5. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 onder a van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht;
6. De aanleg of aanpassing van een weg of parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.

1.5.3 Overige voorwaarden

Een verklaring van geen bedenking is eveneens niet vereist voor aanvragen waarvoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waaraan de aanvraag voldoet;

Het onderhavige initiatief betreft het realiseren van uitbreiding bij een detailhandelsvesting en valt derhalve binnen categorie 3 van de specifieke voorwaarden.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten de revue.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 7 gaat in op communicatie.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Breda is in de twaalfde eeuw ontstaan vanuit een burcht (het Kasteel van Breda) op de rechteroever van de Mark, op het uiterste einde van een smalle dekzandrug. Rond 1200 kan Breda beschouwd worden als een burchtstad en in 1252 verwerft Breda stadsrechten. In 1400 wordt de stad ommuurd. In de eeuwen daarna groeit de stad verder uit.

Het centrum van Breda, dat wordt omsloten door de singels, kent een overwegend radiaal stratenpatroon. De toren van de Grote Kerk staat hierbij aan het einde van de vele zichtlijnen. De 'ingenieur der domeinen voor de ontmanteling der vestingen' F.W. van Gendt is hiervoor verantwoordelijk. Hij ontwierp tussen 1870 en 1875 het Plan van Uitleg voor de nieuwe stad. Mede door de hydrologische omstandigheden rond de stad en de situering van de bruggen over de nieuwe singel, werd hier de grondslag gelegd voor de radiale groei van Breda. Centrale elementen in dit plan zijn het station, de uitvalswegen naar Ginneken, Princenhage en Teteringen, de singelring en de militaire terreinen. De uitvalswegen werden ontworpen als boulevards van dertig meter breed. De rest van het gebied binnen de singels werd opgevuld met een eenvoudige grid van straten van zestien meter breed. Voor de belangrijkste straten werd door de Domeinen de erfdienstbaarheid gevestigd dat er huizen gebouwd moesten worden met een goothoogte van minimaal acht meter.

Tegenwoordig is het centrumgebied van Breda onder te verdelen in verschillende deelgebieden: de oude stadskern, Valkenberg, Chassé, Fellenoord en Schorsmolen. De oude stadskern van Breda wordt gevormd door het gebied dat wordt omsloten door de Prinsenkade, Markendaalseweg, Oude Vest en Vlaszak. De Grote Kerk vormt hierbij het middelpunt.

De recreatieve functie (recreatief winkelen) staat centraal in het centrum van Breda. In totaal omvat de hoofdbranchegroep mode en luxe (warenhuizen, kleding, schoeisel, etc.) meer dan de helft van het aantal winkels en de verkoopruimte in de binnenstad. Met name het modisch aanbod is sterk vertegenwoordigd. Daarnaast zijn warenhuizen, wonen en sport & spel qua winkeloppervlak de belangrijkste branches. De binnenstad kent een krachtig kernwinkelgebied in de centrale binnenstad (Ginnekenstraat en Barones en omgeving). Daarnaast zijn er enkele sterke horecaclusters (Grote Markt, kop Veemarktstraat, Visserstraat - Vismarkt - Haven) en een dwaalmilieu rondom het kernwinkelgebied met meerdere sferen.



Figuur 2.1 Centrum van Breda met ligging van het projectgebied (Bron: BingMaps)

2.2 Huidige situatie projectgebied

De locatie is gelegen in de binnenstad van Breda. Het projectgebied bestaat uit onbebouwde gronden behorende bij het winkelpand aan de Ginnekenstraat 83-85. De Ginnekenstraat maakt onderdeel uit van de hoofdwinkelcircuit van het centrum van Breda. Het pand huisvest een detailhandelsvestiging van een landelijke mode-retailer.

Het bestaande winkelpand grenst aan de westzijde van het projectgebied. Aan de overige zijden van het projectgebied is parkeerterrein aanwezig. Tevens is aan de noordzijde van het parkeerterrein een gebouwtje voor de parkeerbeheerder aanwezig. In de nabije toekomst zal het parkeerterrein worden herontwikkeld met nieuwbouw voor detailhandel, woningen en parkeerplaatsen (Achter de Lange stallen).

Het projectgebied bestaat uit asfaltverharding dat in gebruik is ten behoeve van vier parkeerplaatsen. In figuur 2.2 is het projectgebied indicatief weergegeven. In figuur 2.3 en 2.4 wordt de locatie nader weergegeven.



Figuur 2.2 Projectgebied en bestaande winkelpand weergegeven op een luchtfoto (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 2.3 Luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving (Bron: BingMaps)

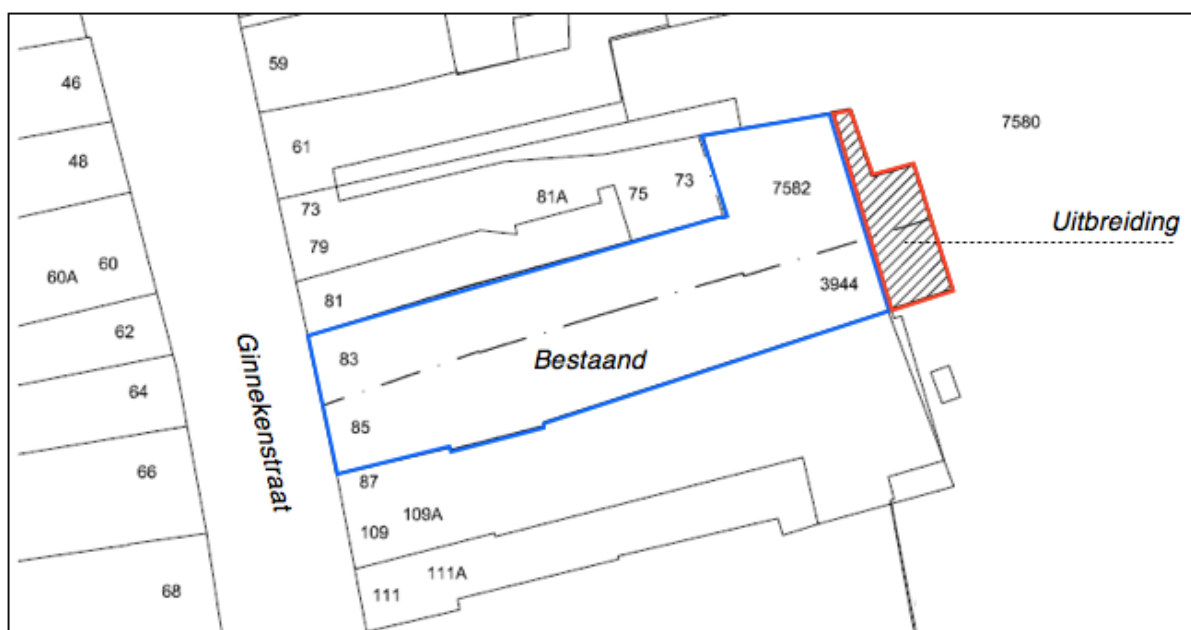


Figuur 2.4 Foto's van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (Bron: Landmark Vastgoed Management)

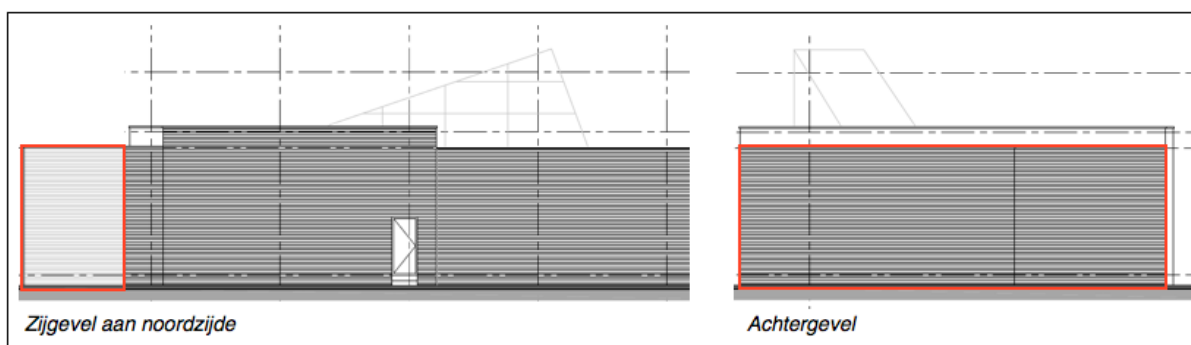
2.3 Gewenste situatie

Zoals aangegeven in de aanleiding (paragraaf 1.1) is de uitbreiding van het winkelpand benodigd om de winkelformule te optimaliseren. De uitbreiding zorgt voor een vergroting van de winkelruimte. Hierdoor is het mogelijk te blijven voldoen aan de wensen en eisen van de moderne consument. De huidige bebouwingsmogelijkheden van het winkelpand op de begane grond zijn volledig benut. Er zijn dan ook geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig binnen het huidige bestemmingsvlak en bouwvlak.

De enige mogelijkheid om uit te breiden op eigen terrein is om de gronden aan de achterzijde van het winkelpand in te zetten voor uitbreiding. De vier parkeerplaatsen ter plaatse worden verwijderd. De uitbreiding sluit aan op de bestaande achtergevel van het winkelpand. Het gebouwtje voor de parkeerbeheerder blijft gehandhaafd. In figuur 2.5 is de gewenste situatie weergegeven. In figuur 2.6 zijn impressies van de nieuwe gevels weergegeven, waarop in de rode kaders de uitbreiding is weergegeven.



Figuur 2.5 Situatietekening uitbreiding winkelpand (Bron: Landmark Vastgoed Management)



Figuur 2.6 Impressie nieuwe gevels van het winkelpand (Bron: Landmark Vastgoed Management)

De uitbreiding vindt uitsluitend plaats op de begane grond. De bouwhoogte bedraagt circa 5 meter. De winkelruimte van de detailhandelsvestiging wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 60 m², tot een totaal brutovloeroppervlak van 647 m² op de begane grond.

2.4 Verkeer en parkeren

De toegang tot de winkels wijzigt in principe niet. Voor het winkelend publiek is het winkelpand, net als in de huidige situatie, toegankelijk via de Ginnekenstraat. Ook de bevoorrading van het winkelpand blijft via de Ginnekenstraat. De nooduitgang in de bestaande zijgevel blijft behouden. De vier parkeerplaatsen binnen het projectgebied (eigen terrein) vervallen.

In de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda is een duidelijk beleid uitgezet met betrekking tot parkeren voor de gehele stad en met name de binnenstad. Bij vergroting van het winkelpand dient te worden getoetst aan de parkeernormen van dit beleid. In dit geval valt de uitbreiding in de hoofdgroep: 'winkelen/detailhandel' de functie: 'stad- en wijkverzorgende winkel' en stedelijke zone: 'binnenstad'. Derhalve geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een uitbreiding van 60 m² dienen twee extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit geval is hiervoor geen ruimte op eigen terrein. Daarom worden twee parkeerplaatsen afgekocht middels storting in het parkeerfonds.

Het winkelend publiek dat per auto het centrum van Breda bezoekt kan parkeren op de hiervoor aanwezige parkeerplaatsen of in de parkeergarages in en om het centrum. Tevens is er ruim voldoende parkeercapaciteit op het naastgelegen parkeerterrein aanwezig.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Noord-Brabant en gemeente Breda. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

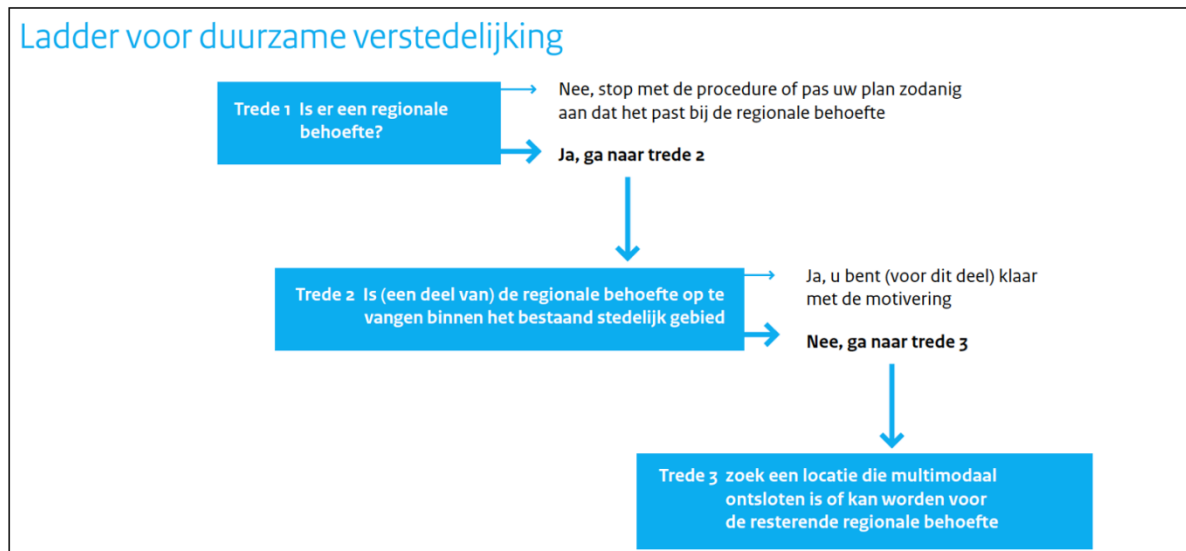
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincies Noord-Brabant en Limburg zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV) over de grens.

3.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Trede 1: in dit geval is geen sprake van nieuwvestiging van een detailhandelsvestiging, maar betreft een kleinschalige uitbreiding (circa 60 m²). De detailhandelsfunctie is reeds jaren op deze locatie gevestigd. Deze uitbreiding is benodigd om de winkelformule te optimaliseren en om aan wensen en eisen van de moderne consument te kunnen blijven voldoen. Tevens wordt opgemerkt dat het centrum van Breda een regionaal verzorgingsgebied heeft.

Trede 2: In de Bro is een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit wordt nog eens bevestigd door de figuren 2.1 en 2.2 en het feit dat het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan “Binnenstad”, een bestemmingsplan dat is opgesteld voor het centrumgebied van Breda.

Trede 3: Niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapkenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Detailhandelslocaties (art. 4.8)

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.
2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

Het projectgebied is op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening ruimte binnen een gebied met de aanduiding “Stedelijk concentratiegebied” gelegen. Stedelijke concentratiegebieden zijn primair bedoeld ten behoeve van stedelijk functies. Binnen het bestaande stedelijk gebied is uitbreiding van een detailhandellocatie toegestaan. Het projectgebied wordt ingezet voor uitbreiding van een detailhandelsvestiging in het bestaande stedelijk gebied. De detailhandelsvestiging betreft overigens geen bovenregionale detailhandelslocatie. Het initiatief is daarom in overeenstemming met het geldende provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Breda 2030

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in september 2013 de Structuurvisie Breda 2030 vastgesteld. De opdracht was om de Structuurvisie uit 2007 te herijken als gevolg van gewijzigde inzichten en omstandigheden. Iedere gemeente is wettelijk verplicht (ingevolgde de Wet ruimtelijke ordening) om voor haar gehele grondgebied een actuele Structuurvisie te hebben die als integrale basis dient voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot 2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn.

3.3.1.2 Gebiedsopgaven

Binnenstad-Zuid kent een groot aantal projecten die de kwaliteit van de binnenstad gaan verbreden en versterken. Er spelen opgaven rondom defensie, erfgoed en de Nieuwe Mark op Seelig, het versterken van detailhandel tot aan de functieverandering rondom het Chasséveld.

3.3.1.3 Ruimte voor economie – de opgave voor retail

De toekomstige retailontwikkelingen in Breda richten zich op:

- Versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de Bredase retail;
- Streven naar een duurzame aanbodstructuur; levensvatbare, elkaar aanvullende retailgebieden. Door aan te sluiten op het diverse koopgedrag van de consument kunnen winkelgebieden zich profileren en een eigen identiteit uitdragen;
- Versterken van het ondernemersklimaat en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Breda 2030

Het projectgebied is gelegen in Binnenstad-Zuid, waar gestreefd wordt naar het versterken van detailhandel. Met de ontwikkeling wordt gedragen aan versterking van het retailgebied. Het initiatief past daarmee binnen de Structuurvisie Breda 2030.

3.3.2 Detailhandelsnota 2010-2020, Actualisatie detailhandelsbeleid

3.3.2.1 Algemeen

De gemeente Breda heeft in samenwerking met BRO Adviseurs de Detailhandelsnota 2010-2020 opgesteld en vervangt de in februari 2002 vastgestelde Detailhandelsnota.

3.3.2.2 Visie uitgangspunten - De binnenstad als hoofdwinkelcentrum

De ambitie om de regionale en bovenlokale functie van Breda als winkelstad uit te bouwen, zal in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de centra die ook nu al een gemeente overstijgend verzorgingsbereik hebben. Dit is in eerste instantie de Bredase binnenstad. Hier is een breed aanbod aanwezig met een sterke gerichtheid op recreatief winkelen in een historische én moderne ambiance.

In het beleid staat voorop dat de winkelfunctie van de binnenstad niet aangetast mag worden door detailhandelsontwikkelingen elders in de stad. In dit verband dienen nieuwe winkelontwikkelingen buiten de binnenstad getoetst blijven worden op hun toegevoegde waarde voor de consument en de effecten op onder meer de binnenstad. Dit om te voorkomen dat door grootschalige ontwikkelingen aan de rand van de stad de binnenstad leegloopt.

Ook de binnenstad zelf moet echter inspelen op de dynamiek in de detailhandel en zich moeten blijven moderniseren. Aspecten als beleving, sfeer en de bezoeker verrassen worden steeds belangrijker. Het winkelaanbod speelt daar een belangrijke rol in, maar zeker ook de winkelomgeving.

3.3.2.3 Visie per deelgebied - Speerpunten versterking binnenstad

Op het gebied van de detailhandel richt het beleid zich specifiek op het vergroten van de omvang en variëteit in het winkelaanbod door onder meer:

- Het creëren van mogelijkheden voor vestigingen van meer grootschalige winkels, passend in een binnenstadsmilieu.
- Het creëren van nieuwe en uitbouwen van verschillende soorten winkelmilieus in de binnenstad.
- Het verbeteren van de voetgangersrouting in het winkelgebied door realisatie van nieuwe winkelcircuits.
- Versterking van enkele bronpunten, de plekken waar de bezoekers hun bezoek aan de binnenstad beginnen en eindigen. In concreto gaat het meestal om de grootste concentraties van parkeermogelijkheden.

3.3.2.4 Toetsing aan nieuwe initiatieven

Aan nieuwe winkelontwikkelingen wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat de branche zwak vertegenwoordigd is. Of als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/ of gerichtheid op een of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond wordt dat het initiatief geen blijvende negatieve effecten heeft op de bestaande gedefinieerde detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan.

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Detailhandelsnota 2010-2020

Het initiatief betreft een kleinschalige uitbreiding ($\pm 60 \text{ m}^2$) van een winkelpand binnen het hoofdwinkelcircuit in de branche 'mode en luxe'. Zoals eerder gesteld is de uitbreiding benodigd om de winkelformule te optimaliseren en om aan moderne wensen en eisen van de consument te kunnen blijven voldoen. Het initiatief heeft hierdoor een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur. Deze kleinschalige uitbreiding brengt geen negatief effect met zich mee voor de gehele detailhandelsstructuur of de beoogde ontwikkeling daarvan.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke kaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Beoordeling

In dit geval wordt er geen geluidgevoelig object in het projectgebied opgericht. Derhalve worden de aspecten rail- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de milieubelastende werking (waaronder het aspect geluid) van de detailhandelsvestiging.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;

4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie projectgebied en conclusie

De uitbreiding zal worden gebruikt als opslagruimte en winkelruimte. Medewerkers en klanten zullen niet langer dan 2 uur per etmaal ter plaatse verblijven. Derhalve is ad. 3 van toepassing. Nader onderzoek ten behoeve van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

In dit geval wordt het bestaande winkelpand uitgebreid met een oppervlakte van circa 60 m². In paragraaf 4.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

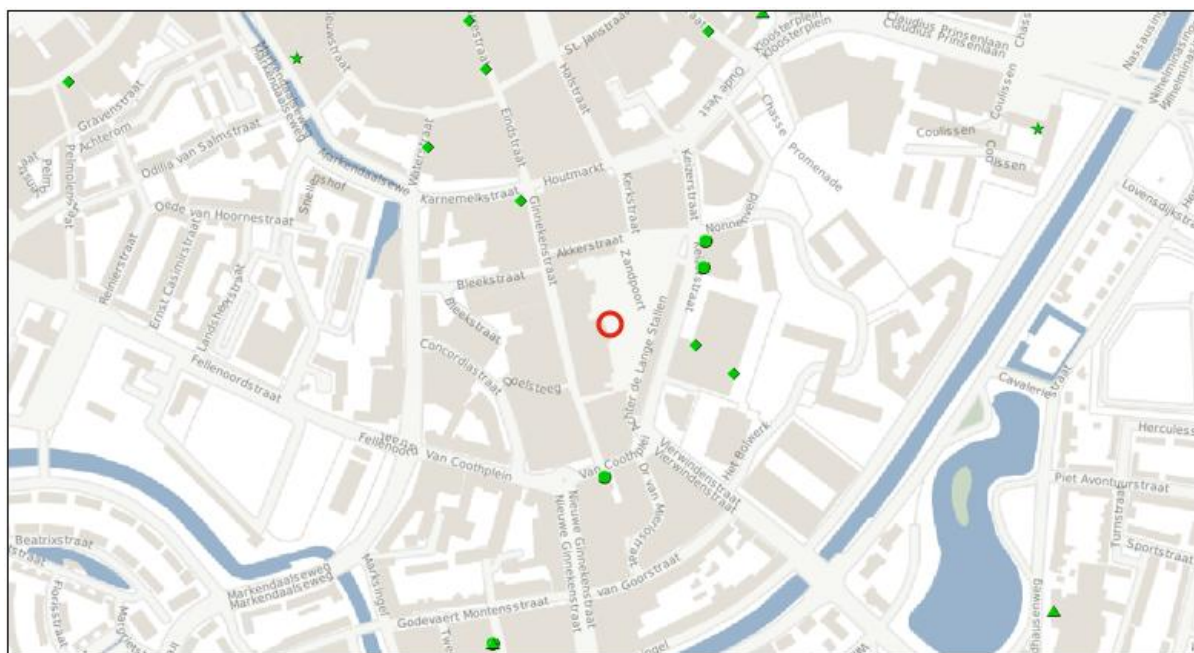
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart Noord-Brabant is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart Noord-Brabant staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de locatie en de omgeving weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten

(naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het centrumgebied met diverse centrumfuncties waar detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horecavestingen en dergelijke zijn toegestaan. Daarmee is sprake van een sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval wordt het winkelpand vergroot. Er dient getoetst te worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige object die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De detailhandelsvestiging wordt in de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” aangemerkt als ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1. Hiervoor gelden in een omgevingstype ‘gemengd gebied’ geen richtafstanden. Gezien de geringe milieubelasting, wordt deze functie toelaatbaar geacht naast of onmiddellijk boven/onder milieugevoelige objecten, zoals woonbebouwing. Aangrenzend aan het projectgebied zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het initiatief betreft de vergroting van een detailhandelsvestiging. De functie detailhandel wordt niet aangemerkt als een milieugevoelig object. Derhalve leveren omliggende bedrijven/functies geen belemmering op voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuiden van de het projectgebied op circa 3,4 kilometer. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Ulvenhoutse Bos”. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen negatieve effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op ruim 330 meter van het projectgebied. Gezien de

onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In dit geval vindt de uitbreiding plaats op gronden die zijn verhard met asfalt en in gebruik zijn als parkeerplaats. Er is geen opgaande beplanting aanwezig. Gezien deze verharding en het intensieve gebruik, zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Gelet op de kenmerken en het gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Met de ontwikkeling worden ook geen bestaande lijnvormige (groen)structuren verwijderd of aangetast. Van negatieve effecten door dit project op het gebied van de flora & fauna is dan ook geen sprake.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast zijn er negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeentelijke archeologische beleidskaart is verwerkt in het geldend bestemmingsplan “Binnenstad” door middel van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van het gehele projectgebied. Deze dubbelbestemming voorziet in de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

De bescherming/veiligstelling is vastgelegd in de bouwregels (art. 19.2) van het geldend bestemmingsplan. In de bouwregels is het volgende opgenomen:

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming ‘Waarde - Archeologie’, met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;
- b. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. met inachtneming van het bepaalde in de overige voor dat perceel geldende bestemmingen (basisbestemming(en)).

Voorliggende plan voorziet in een uitbreiding van bebouwing met een oppervlakte van circa 60 m². De onderzoeksgrens van 100 m² (sub b) wordt daarmee niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Op basis van de 'lijst met monumenten en panden in het beschermd stadsgezicht' zijn het pand aan de Ginnekenstraat 83-85 en de naastgelegen panden niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument.

Wel is het gebied waarin het projectgebied ligt door het rijk als beschermd stadsgezicht aangewezen. Het betreft met name de Middeleeuwse kern van de stad. Hiertoe is in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadgezicht' opgenomen.

De bescherming is gebaseerd op de methodiek dat een bouwverbod is opgenomen. Dit verbod kan worden doorbroken indien de uitbreiding vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar is, danwel indien een expliciet advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aantoont dat de uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het pand. Ook het samenvoegen van panden valt onder dit verbodsregime.

De bestaande bebouwing kan worden vergroot en/of veranderd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

- bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
- gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Vanwege de ligging van het projectgebied in het beschermd stadsgezicht is voor het verlenen van een omgevingsvergunning advies benodigd van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een

milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten (genoemd in kolom 1 van de bijlage) die de drempelwaarden (kolom 2 uit de bijlage) uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D maar die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.8.2 Onderzoeksresultaten Besluit milieueffectrapportage

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2. In artikel 1 onder e van de bijlage wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan indien een plan wordt genoemd in kolom 4. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 200.000 m² of meer aan bedrijfsvloeroppervlak) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (60 m² aan bedrijfsvloeroppervlak),

wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit/ uitbreiding die vele male kleinschaliger is. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Voor dit project geldt geen directe m.e.r.-plicht. Tevens is gebleken dat het project niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen en geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg heeft. Derhalve hoeft voor dit project geen (plan)m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

4.9 Kabels & leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen die het project kunnen belemmeren. Ook is er geen straalpad ter plaatse van het projectgebied aanwezig.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening milieu van belang. De Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Met betrekking tot water & groen gaat het om regels met betrekking tot (a) ecologische hoofdstructuur en de groen-blauwe mantel, (b) regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging, (c) beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening, (d) zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en (e) hoogwaterbescherming. In de Verordening water zijn regels opgenomen voor het waterbeheer door de waterschappen. Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen die het grondwater, dat is bestemd voor menselijke consumptie, moeten beschermen.

5.1.2 Beleid waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is het Waterbeheerplan van waterschap Brabantse Delta van kracht. In het waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel). Het waterbeheerplan geeft aan dat waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten worden in de bestemmingsplannen van gemeenten. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van de waterbergingsgebieden via wandel- en fietspaden te willen vergroten. Waterschap Brabantse Delta stelt op basis van de Beleidsregel toepassing Waterwet en de Keur onder andere hydraulische randvoorwaarden aan het lozen, onttrekken, aan- en afvoeren van water van en naar het oppervlaktewater.

Het waterschap heeft een eigen verordening: de Keur waterschap Brabantse Delta en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een Watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de "natuurlijke" waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de "beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009". Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Breda, het Waterplan, het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en het Hemelwater- en grondwaterbeleid vormen het gemeentelijk beleidskader water. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt. Het Hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het zo veel mogelijk

herstellen van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond-)wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond) watersysteem (duurzaamheidseisen). Om de gewenste waterkwaliteit te kunnen garanderen dient rekening te worden gehouden met bronnen die de waterkwaliteit mogelijk nadelig kunne beïnvloeden. In alle gevallen geldt dat water moet worden gezuiverd voordat het mag worden afgevoerd, indien dat noodzakelijk is voor de gewenste waterkwaliteit.

5.2 Waterparagraaf

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied het bestaande winkelpand uit te breiden ter plaatse van vier parkeerplaatsen. Er is dus geen sprake van een toe- of afname van het verhard oppervlak. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op het watersysteem. Het treffen van compenserende maatregelen is daarom niet noodzakelijk. In de huidige situatie is het verhard oppervlakte ter plaatse van de uitbreiding aangesloten op het rioolstelsel. Schoon hemelwater ter plaatse van de uitbreiding zal via een afschot naar de nieuwe achtergevel worden geleid en worden aangesloten op het rioolstelsel. De aanvoer van afvalwater neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE 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 (Grewwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grewwet 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

De aanvraag om de omgevingsvergunning valt niet in één van bovenstaande categorieën. De kosten die samenhangen met het omgevingsvergunning worden middels leges verhaald. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een verhaalsvereenkomst gesloten.

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 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.