

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Aanvrager

Uw brief

Uw aanvraag d.d. 28 september 2017

Datum

13 juli 2018

Ons kenmerk

2017/2597

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000015929

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 28 september 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloop van het pand en realiseren van nieuwbouw op de locatie Ginnekenstraat 30 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A nummer 8409. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/2597.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 69 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;
3. Slopen, slopen en/of asbest verwijderen.

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;
- Slopen, slopen en/of asbest verwijderen aan artikel 2.18 van de Wabo.

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben u op 10 oktober 2017 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 20 november 2017 hebben wij besloten om na ontvangst van de gevraagde stukken uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet na aanvulling aan de vereisten.



Tevens hebben wij de op 20 november, 15 en 24 januari en op 2, 7, 8 en 14 februari ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Afdeling Risicobeheersing van de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Adviezen afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant met betrekking tot brandveiligheid (d.d. 14 december 2017, 29 januari 2018 en 8 februari 2018 (akkoord onder voorwaarden)).
- Adviezen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 3 oktober, 14 november 2017 en 28 november 2017 (akkoord).
- Advies Omgevingsdienst Midden- en West Brabant met betrekking tot het onderdeel milieu (melding Activiteitenbesluit) d.d. 12 oktober 2017.

Op 8 februari 2018 is het definitieve advies uitgebracht door de afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West Brabant. De aan het advies verbonden voorwaarden zijn opgenomen onder het kopje "Voorschriften" onder de overwegingen bij de activiteit Bouwen.

Verklaring van geen bedenkingen

Het Bor of een bijzondere wet wijst bepaalde categorieën aanvragen aan waarvoor wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen, nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat er geen bedenkingen tegen zijn (artikel 2.27 Wabo). In dit kader is onderhavige aanvraag voorgelegd aan de Gemeenteraad. Op 5 juli 2018 ontvingen wij van de Gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen. Hieruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de vergunning.

Overwegingen en voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Binnenstad" van toepassing is.
- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad', waar het in artikel 5 is bestemd als 'Centrum 2', in artikel 19 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie' en in artikel 20 is dubbelbestemd als 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Daarnaast geldt op het onderhavige perceel de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-straatpad" zoals beschreven in artikel 24.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 28 november 2017 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.



2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Technische bouwvoorschriften uit oogpunt van veiligheid (hoofdstuk 2)

Artikel 2.84 lid 1

Met betrekking tot de brandwerende schermen dient te worden aangetoond, dat kan worden voldaan aan de eis van 60 minuten. De gegevens van de toe te passen schermen dienen te worden overlegd. En dan met name de testrapporten en de detaillering.

Het voldoen aan de EW eis wil zeggen dat er maximaal 15kW/m² op 1 meter afstand aanwezig mag zijn. Het is het onderzoeken waard welke waarde na 60 minuten is behaald. Dit omdat 15kW om en nabij de 450 graden celcius is en dit alsnog brandverspreiding kan veroorzaken. Dit moet uit de testrapporten blijken.

Vluchtroutes (afdeling 2.12)

Artikel 2.102 lid 1

De vluchtroute leidt niet naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.
*De deuren die toegang geven aan het trappenhuis aan de zijde van de bleekstraat dienen te worden voorzien van paniekbeslag.
De route naar het achter terrein dient te worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding.*

Voorschriften inzake installatie (hoofdstuk 6)

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.20 lid 1

Op grond van het feit dat de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan 1000m², dient de winkel te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als niet-automatische bewaking.
Tijdens het overleg van 5-2-2018 is aangegeven, dat het programma van eisen in een later stadium wordt ingediend. Aangezien het gebruik van de brandwerende rolschermen zal er een volledige bewaking moeten worden toegepast.

Vluchten bij brand (afdeling 6.6)

Artikel 6.23 lid 1

De winkel dient te zijn voorzien van een ontruimingsalarminstallatie.
Tijdens het overleg van 5-2-2018 is aangegeven, dat het programma van eisen in een later stadium wordt ingediend.

Artikel 6.25 lid 2

Er dient te worden aangetoond dat de deur naar de trappenhuizen in de vluchtrichting kan worden geopend door een lichte druk of door een ontsluitingsmechanisme dat voldoet aan NEN-EN 179 of NEN-EN 1125.
Dit is van toepassing op de deuren in de volgende vluchtroutes: toegangen trappenhuizen en de buitendeuren.

Bestrijden van brand (afdeling 6.7)

Artikel 6.28 lid 3

De gecorrigeerde loopafstand is groter dan 20 + 5 meter.

Om te kunnen voldoen aan de gecorrigeerde loopafstand dienen brandslanghaspels te worden bijgeplaatst of brandslanghaspels met een langere lengte tot maximaal 30 meter te worden opgehangen. (de haspel op de begane grond is niet aangepast)

In het kader van een mogelijke repressieve binneninzet wordt er aan de zijde van de Bleekstraat een tweetal voedingspunten tbv een tweetal droge blusleidingen aangelegd die in beide trappenhuizen worden gerealiseerd. Een definitief voorstel dient ter goedkeuring te worden ingediend.



Voorschriften constructieve veiligheid

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de gemeente Breda;
- In de funderingsconstructie worden avegaarpalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijn : "in de grond gevormde palen type avegaarpalen van oktober 2004 van de gemeente Breda" (te downloaden vanaf de website van Breda onder beleid; www.breda.nl). Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig heitoezicht aanwezig zijn. Het heitoezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden;
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paalttype;
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de stalen dak- en wandplaten, inclusief detaillering. Deze onderdelen dienen te worden uitgevoerd, berekend en getekend conform de kwaliteitsrichtlijn "metalen gevels en daken 2010" van de MDG (Vereniging Toeleveranciers metalen dak- en Gevelmaterialen);
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

Voorschrift inzake archeologie

- Uitgevoerd dient te worden conform het Programma van Eisen Ginnekenstraat 30-32.

3. Nader in te dienen gegevens

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Binnenstad" van toepassing is.
- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad', waar het in artikel 5 is bestemd als 'Centrum 2', in artikel 19 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie' en in artikel 20 is dubbelbestemd als 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Daarnaast geldt op het onderhavige perceel de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-straatpad" zoals beschreven in artikel 24.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 5 bepaald is dat – bij het ontbreken van maatvoering – het gebouw aan de achterzijde maximaal 0,3 boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat het gebouw aan de achterzijde 15 meter hoog wordt. Het gebouw wordt voor een deel op grond met de bestemming "Kantoor" gebouwd. Detailhandel is in deze bestemming niet toegelaten. Daarnaast is in artikel 28.1 bepaald dat te allen tijde dient te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda 2004, herijkt op 20 juni 2013. Het plan voldoet hier niet aan aangezien er geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling locatie Ginnekenstraat 30-32 en Bleekstraat 2a, 2b en 2c met detailhandel' d.d.1 december 2017, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgesloten als bijlage 40 bij deze vergunning.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kan na de eerste dag van bekendmaking (15 maart tot en met 25 april 2018) binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvangen zienswijzen

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen

- 1.1 Mevr. I.L. Van Brug, Bleekstraat 5K5
- 1.2 Dhr. J.S.J. Thomas, Bleekstraat 5K14
- 1.3 Mevr. E.A. van Zanten, Bleekstraat 7K3
- 1.4 Mevr. A.J.W.D. van den Heuvel, Bleekstraat 7K6
- 1.5 Mevr. F. van de Wouw, Bleekstraat 7K7
- 1.6 T.N. Rus, Bleekstraat 7K8
- 1.7 Mevr. M.C.A.M. Cornelissen, Bleekstraat 9K6
2. Dhr. en mevr. Van der Heijden, Ginnekenstraat 28a
3. A.J.W. Schiefelbusch Beheer B.V. eigenaar panden Bleekstraat 1, 1A, 3, 3A, 5 (K1 en K10 t/m K14), vertegenwoordigd door Rijppaert & Peeters .

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingekomen ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen zijn genoemd, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen 1, Bleekstraat 5K5, 5K14, 7K3, 7K6, 7K7, 7K8 en 9K6

De zienswijzen van reclamanten 1.1 t/m 1.7 zijn grotendeels identiek, reden waarom ze gezamenlijk als zienswijze 1 behandeld worden.



Samenvatting 1.a.

Reclamanten geven allen aan dat door de voorziene bouw van de nieuwe detailhandel hun uitzicht wegvalt, er geen zonlicht meer in de woningen binnenkomt en ze inkijk krijgen in hun woningen.

Beoordeling

Ad 1.a.

Momenteel staat recht tegenover het complex van reclamanten laagbouw en er ligt een parkeerterrein. Het uitzicht zal veranderen door de komst van de nieuwbouw, welke drie bouwlagen hoog is. Wonen in een binnenstedelijke situatie geeft geen recht op eeuwigdurend uitzicht. Juist in een binnenstedelijke situatie is de dynamiek hoog en kan bebouwing van vorm veranderen. Het complex van reclamanten is oost-west gericht. De ramen van de appartementen zijn op de noordkant gesitueerd. Alleen in de avond, als de zon in het westen staat en bijna ondergaat, zal de nieuwbouw schaduw werpen op het complex van reclamanten. De nieuwbouw heeft geen ramen aan de zuidzijde, er is geen sprake van mogelijke inkijk in de woningen van reclamanten.

Samenvatting 1.b.

Reclamant Van Zanten (nummer 7K3) geeft ook nog aan dat de waarde van de woning omlaag gaat.

Beoordeling

Ad 1.b.

In het geval dat reclamant meent dat door het bouwplan zijn woning in waarde zal dalen, kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Dit verzoek kan gericht worden aan het college van burgemeester en wethouders en deze stellen dit verzoek in handen van een onafhankelijke adviseur. Het indienen van een dergelijk verzoek kan gebeuren nadat de omgevingsvergunning in werking is getreden. Voor het indienen zijn legeskosten verschuldigd. Luidt het uiteindelijke oordeel dat er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, dan worden ook de legeskosten terugbetaald.

Samenvatting 1.c.

Reclamant Van den Heuvel (nummer 7K6) geeft voorts aan dat door de voorziene bouw er de komende maanden veel bouwoverlast zal ontstaan. Reclamant is vanaf mei tot eind oktober 2018 bezig met een afstudeerscriptie en geluidsoverlast is de komende maanden is niet handig. Reclamant geeft aan dat zij noodgedwongen dan elders moet gaan studeren.

Beoordeling 1.c.

Bij een bouwproject is het onvermijdelijk dat er gedurende enige tijd bouwoverlast ontstaat door geluid, vrijkomen van stof etc. Hoewel bouwoverlast van tijdelijke aard is, is dit uiteraard niet prettig voor direct omwonenden maar noodzakelijk om te kunnen bouwen. Of reclamant straks de bouwoverlast als zodanig storend gaat ervaren dat zij tijdelijk elders zal moeten studeren, is een afweging die door haar zelf gemaakt moet worden.

Samenvatting 1.d.

Op de informatiebijeenkomst is er aangegeven dat tijdens de bouw veel stof zal vrijkomen en geadviseerd wordt om de ramen gesloten te houden. Dit is echter geen optie, de studio's veranderen dan in een sauna.

Beoordeling 1.d.

Zie voor ons oordeel hieromtrent beoordeling onder 1.c. Bouwoverlast is van tijdelijke aard, hoe vervelend dit ook ervaren kan worden.

Samenvatting 1.e.

Aangegeven is voorts dat de bouw 's morgens start om 7.00 uur. Hoewel dit voor de bouw waarschijnlijk normale starttijden zijn, moet ook aan de bewoners gedacht worden. Reclamant heeft een chronische ziekte en elke ochtend om 1 uur al in de herrie zitten, is niet bevorderlijk voor de gezondheid. Wordt de vergunning uiteindelijk toch verleend, zou reclamant het op prijs stellen gecompenseerd te worden voor alle overlast.

Beoordeling 1.e.

Ook voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar beoordeling onder 1.c. Reclamant geeft zelf al aan dat de starttijd om 7.00 uur 's morgens voor de bouw een normale aanvangstijd is en ook hier geldt dat de bouwoverlast en de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast, van tijdelijke aard is. Bouwoverlast hoort nu eenmaal bij een bouwproces en het is niet gebruikelijk dat omwonenden hiervoor gecompenseerd worden, los van het feit dat reclamant ook niet aangeeft waaraan dan gedacht wordt.



Samenvatting 1.f.

Reclamant Van de Wouw geeft nog aan dat zij, vanuit haar studie vastgoed en makelaardij, weet dat aanpassen van een bestemmingsplan enige tijd in beslag neemt. Bij de uitnodiging voor de informatieavond las reclamant echter dat de sloop en daarna de bouw rond juli dit jaar gaat starten. Betekent dit dat de plannen al definitief doorgaan?

Beoordeling

Ad 1.f.

Reclamant heeft gelijk met haar stelling dat het aanpassen van een bestemmingsplan enige tijd in beslag neemt. In onderhavig geval gaat het echter om de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking, dat wil zeggen dat toestemming wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan waardoor niet de procedure van de wijziging van het bestemmingsplan zelf doorlopen hoeft te worden.

Nadat de verklaring van geen bedenkingen, onderdeel van de genoemde procedure, door de gemeenteraad is afgegeven, kan vervolgens de omgevingsvergunning aan de aanvrager worden verleend. Deze ligt vervolgens opnieuw 6 weken ter visie en aan het eind van die 6 weken treedt de vergunning in werking. De ontwikkelaar kan dan starten met de bouwwerkzaamheden, tenzij door een reclamant een beroep én een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en daarna eventueel nog in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Dan moet eerst op de beslissing op het verzoek om voorlopige voorziening beslist worden door de Rechtbank en vervolgens op het beroep zelf.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 2, Ginnekenstraat 28A

Samenvatting 2.a

Reclamanten wonen op de 1e verdieping aan de Ginnekenstraat 28a en hun appartement ligt direct naast de beoogde herontwikkeling.

Reclamanten vrezen dat het woongenot verminderd wordt door sterke daglichtvermindering in slaapkamer en keuken. Zij willen graag de rapportages inzien conform het Bouwbesluit.

Beoordeling

Ad 2.a.

De daglichtberekening zoals bedoeld in het bouwbesluit, overeenkomst Artikel 3.74 en 3.78 lid 1, is niet van toepassing. Het Bouwbesluit geeft namelijk aan dat nieuwbouwwoningen een bepaald glasoppervlak in verhouding tot de verblijfsruimte moeten hebben, maar het gaat hier om bestaande woningen. Van deze bestaande woningen wordt ervan uitgegaan dat momenteel voldaan wordt aan het Bouwbesluit en nieuwbouw in de directe omgeving wijzigt de verhouding glasoppervlak tot de verblijfsruimte niet.

Voor de werkelijke daglichtinval zijn er veel variabelen die een rol spelen. Hierbij dient gedacht te worden aan de reflectie van materialen gebruikt in gevels, bestrating of belemmering van bomen, decoratie en gordijnen voor de ramen etc.

Samenvatting 2.b.

Door de inklemming tussen hoge gebouwen zal de warmte op warme dagen minder goed weg kunnen. De warme blijft nu al 'hangen' en dit wordt meer.

Beoordeling

Ad 2.b.

De nieuwbouw wordt, direct grenzend aan perceel Ginnekenstraat 28a, hoger dan het dakterras. Het dakterras wordt ingeklemd. Het dakterras / open ruimte is 8,5 breed en ruim 30 meter diep. Deze ruime maat zorgt ervoor dat er luchtcirculatie is.

Samenvatting 2.c.

Het vrije uitzicht zal belemmerd worden. Nu is er nog een gevarieerd beeld naar buiten toe. Straks kijken reclamanten alleen op muren.

Beoordeling

Ad 2.c.

In het stedelijke omgeving is het heel gebruikelijk dat gebouwen worden gerealiseerd op korte afstand van bestaande gebouwen. Er bestaat nu eenmaal geen 'recht op uitzicht'.



Wel wordt zoveel als mogelijk bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening gehouden met de aanwezigheid van gebouwen in de directe omgeving. In dit geval is het nieuwe gebouw en het bestaande appartementencomplex van elkaar gescheiden door de Bleekstraat en liggen deze gebouwen op een afstand van circa 3,8 meter van elkaar. De bovenste verdieping van het nieuwe pand wordt 3 meter terugliggend gebouwd. Dit is in een stedelijke omgeving en zeker in een binnenstad een aanvaardbare afstand.

Samenvatting 2.d.

Tijdens de sloop en bouwperiode zullen overdag de ramen niet open kunnen en kan het dakterras niet gebruikt worden door o.a. vrijkomend stof. Thuiswerken en studeren zal sterk ver hinderd worden door geluidsoverlast. Op dezelfde woonlaag komt in het pand ernaast een winkel en dit kan voor geluidsoverlast zorgen.

Beoordeling

Ad 2.d.

Voor ons oordeel over bouwoverlast verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.3. Het nieuwe gebouw krijgt dichte gevels en deze zorgen ervoor dat er geen geluidsoverlast door het nieuwe winkelpand kan ontstaan. Wel komen er op het dak van het nieuwe pand technische installaties te staan en die zouden voor enige geluidsoverlast kunnen zorgen. Maar deze worden geplaatst aan de voorzijde van de nieuwbouw en 'verstopt' achter een dakrand, welke het geluid tegenhoudt.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 3, eigenaar Bleekstraat 1, 1A, 3, 3A, 5 (K1 en K10 t/m K14)

Samenvatting 3.a.

Reclamant geeft aan de kadastrale percelen waarop de nieuwbouw is voorzien, allen liggen in het geldende bestemmingsplan Binnenstad en de bebouwing in strijd is met de regels uit dit bestemmingsplan. Om af te wijken is o.a. een ruimtelijke onderbouwing nodig om een goede ruimtelijke ordening te kunnen aangeven. Reclamant vindt de ruimtelijke onderbouwing van 1 december 2017 niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Getoetst moet o.a. worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierin moet o.a. staan aangegeven dat er een actuele regionale behoefte is aan de voorziening, dat deze behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De actuele regionale behoefte is echter onvoldoende aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Dat er behoefte is aan dit type detailhandel is onvoldoende gemotiveerd en past ook niet bij de trend van de laatste jaren, met steeds meer leegstand. Ook in de Structuurvisie van Breda wordt uitgegaan van afname van de retailkwantiteit. Reclamant geeft overigens aan dat de retailfunctie met meer dan 369 m² en 13.131 m³ toeneemt, een aanmerkelijke uitbreiding van de functie. Dit is in strijd met de regionale detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 waarin staat dat het accent moet liggen op vernieuwing en herstructurering in plaats van op uitbreiding.

Het is reclamant overigens niet duidelijk of bij de opgegeven aantal m² en m³ de kelder, het bijgebouw en het kantoor ook meegerekend worden.

Beoordeling

Ad 3.a.

In de Ruimtelijke Onderbouwing is het beleid ten aanzien van detailhandel en ten aanzien van eventuele nieuwbouw van detailhandelsvoorzieningen aangegeven. Fundamenteel in dit beleid is het dynamische karakter van detailhandel, het is niet alleen een kwantitatieve opgave. Het succes van specifieke detailhandelsvoorzieningen is primair afhankelijk van de aantrekkelijkheid en de aantrekkingskracht van winkelconcentraties. Daarom zijn in regionaal verband (Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020) afspraken gemaakt ten aanzien van het ontwikkelen, beheren en amoveren van detailhandelsvoorzieningen. In het regionale detailhandelsbeleid wordt de binnenstad van Breda omschreven als een bovenregionaal verzorgend centrum in de regio West-Brabant. Een van de beleidsuitgangspunten is een krachtige ontwikkeling van de hoofdwinkelcentra in de regio en het op de juiste plek faciliteren van grootschaligheid. Op die manier kan worden gezorgd voor het faciliteren van levensvatbare detailhandelontwikkelingen en wordt voorkomen dat gebouwd wordt voor de leegstand. Voor Breda houdt dit beleid (vastgelegd in de Detailhandelsnota 2010-2020) in dat de nadruk ligt om het behoud en, zo mogelijk, versterken van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Die versterking kent zowel een kwalitatieve kant als een kwantitatieve kant. Allereerst wil de gemeente faciliterend zijn voor nieuwe innoverende detailhandelsformules die nieuw elan in de binnenstad kunnen toevoegen. Dit betekent dat ruimte wordt geboden aan het vergroten van de beschikbare bouwvolumes in het kernwinkelgebied, waar de Ginnekenstraat onderdeel van uitmaakt.



Dit beleid gaat gelijktijdig gepaard met het planologische schrappen van detailhandelsontwikkelingen buiten de aangewezen locaties en op perifere locaties.

In de Structuurvisie Breda 2030 wordt dit principe beschreven en onderschreven.

Leegstand vindt vooral plaats in winkelgebieden waar weinig winkelend publiek is, zoals in slecht gelegen perifere locaties of in kleine buurtwinkelcentra. Ook treedt veel leegstand op in kleine winkelvolumes.

De nieuwbouw is niet in strijd met de regionale detailhandelsvisie. Ook in deze beleidsnota staat het behoud en versterken van de bestaande winkelconcentraties centraal. Zo wordt gesproken over 'vernieuwing en herstructurering'. Daarbij is niet uitgesloten dat in voorkomende gevallen m² worden toegevoegd. Deze toevoeging dient dan wel bij te dragen aan die versterking en herstructurering. De ontwikkeling Ginnekenstraat 30-32 draagt bij aan het versterken van de aantrekkelijkheid van de Ginnekenstraat als kernwinkelgebied van Breda en als belangrijkste winkelgebied van de regio West-Brabant.

De genoemde maten zijn inclusief de kelder, bijgebouw en kantoor en woningen. Voor de volledigheid: na sloop en nieuwbouw is de footprint van de locatie met 369 m² vergroot en is er een toename van 2.554 m² BVO, wat overeenkomt met een toename van 13.131 m³ van het gebouw. Als alleen naar het detailhandelsfunctie wordt gekeken: de huidige winkel is 900 m² groot, de nieuwe winkel (inclusief magazijn etc.) is circa 4.100 m².

Samenvatting 3.b.

In een deel van het plangebied zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming aangetoond. Nader onderzoek moet uitgevoerd worden. Reclamant geeft aan dat uit het ontwerpbesluit niet blijkt welke maatregelen door de aanvrager genomen zullen worden om aan de Wet bodembescherming te voldoen.

Beoordeling

Ad 3.b.

In december 2017 is het nader bodemonderzoek uitgevoerd en het rapport is door de gemeente akkoord bevonden. De conclusie is dat er voor de ontwikkeling van de locatie geen belemmeringen zijn voor wat betreft de bodemkwaliteit. Er worden hierover geen extra voorschriften opgenomen in het besluit omgevingsvergunning.

Samenvatting 3.c.

In het ontwerpbesluit zijn geen bijzondere voorschriften opgenomen om de geconstateerde archeologische waarden (te weten; behoudens waardige overblijfselen van bebouwing en bewoning uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd) te behouden. Wel is aangegeven dat de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden conform het Programma van Eisen Ginnekenstraat 30-32 doch dit is onvoldoende nu hierin geen specifieke voorschriften staan om de archeologische waarden te waarborgen.

Beoordeling

Ad 3.c.

In december 2017 is een Programma van Eisen opgesteld en door de gemeente goedgekeurd. Het onderzoek heeft tot doel om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en vast te stellen in hoeverre de voorgenomen bodemingrepen eventueel aanwezige behoudens waardige archeologische resten met verstoring bedreigen. In het Programma van Eisen staat uitgebreid aangegeven hoe om te gaan met vondsten en hoe conservering dient plaats te vinden. Extra voorschriften hierover in het besluit omgevingsvergunning zijn niet nodig, dat is al gewaarborgd in het Programma van Eisen.

Samenvatting 3.d.

Het aantal m³ bvo wordt uitgebreid en er zijn in totaal 53 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan voorziet hier niet in. Er is ook geen afdracht in het parkeerbonds. De parkeerdruk zal door de uitbreiding toenemen. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet waarom afgeweken kan/mag worden van het gemeentelijke parkeerbeleid.

Beoordeling

Ad 3.d.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen moet voldaan worden aan het gemeentelijk Parkeer- en Stallingsbeleid 2004, herijkt op 20 juni 2013. Indien er extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein moet gebeuren. In juli 2016 is de notitie 'parkeerbeleid' vastgesteld waarin is vastgelegd dat de parkeernormen alleen van toepassing zijn voor het extra toe te voegen bouwvolume op een locatie. De uitbreiding van dit bouwplan betreft 2.100 m² bvo (detailhandel, kantoor en opslag). Bij deze omvang hoort op grond van de normen een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen.



De achterliggende gedachte bij deze vastgestelde notitie is dat de gemeente maatwerk wil leveren wat betreft mobiliteit en parkeren bij kansen en impulsen op het gebied van stedelijke ontwikkelingen.

Voor het onderhavige bouwplan is op grond hiervan de volgende afweging gemaakt:

Er zijn weinig plekken in de binnenstad waar een dergelijke grootschalige ontwikkeling op een geslaagde manier kan plaatsvinden.

Uit onderzoek is gebleken dat de locatie Ginnekenstraat 30-32 zich leent voor schaalvergroting.

De bijdrage van grote winkelformules is van belang voor de vitaliteit van de binnenstad en onderhavig bouwplan wordt voor de revitalisering van groot belang geacht.

Vanwege deze belangen is door het college op 16 november 2016 besloten af te wijken van het geldende parkeerbeleid en geen aanleg van extra parkeerplaatsen of een afdracht in het parkeerfonds te eisen. Dit besluit en de bijbehorende motivering is opgenomen in de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing onder paragraaf 5.8. 'verkeer en parkeren'. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 40 gevoegd bij de omgevingsvergunning en maakt daardoor deel uit van de vergunning. Reclamant heeft wel terecht opgemerkt dat uit de omgevingsvergunning niet blijkt dat afgeweken worden van het parkeerbeleid. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en de vergunning zal op dit punt aangevuld worden.

Samenvatting 3.e.

Het huidige pand (inclusief kelder) wordt gesloopt. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met de invloed van het slopen van de kelder op de funderingen van de naastgelegen panden.

Naar de aard van de fundering van de huurpanden zal nader onderzoek worden gedaan.

Bij de aanvraag is geen sloopplan gevoegd en de gevolgen zijn dan ook niet inzichtelijk.

Dit geldt ook voor de gevolgen van de fundering van de nieuwbouw. Er wordt gefundeerd op palen en een trillingsarm en grondverdringend paalsysteem wordt geadviseerd. Een paalfundering zal nodig zijn waarbij paallengten toegepast worden tussen de 16 en 22 meter. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat zogenaamde 'avegaarpalen' toegepast zullen worden.

Bij het ontwerpbesluit zit geen funderingsadvies, terwijl dit uiterlijk 3 weken voor aanvang werkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd moet worden. Gevolg: de gevolgen van de nieuwe fundering voor de omliggende panden zijn dus niet bekend.

Beoordeling

Ad 3.e.

In de ontwerpomgevingsvergunning (en straks in de verleende omgevingsvergunning) is inderdaad opgenomen dat 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden o.a. een definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype aan de gemeente ter goedkeuring moet worden aangeboden. De gemeente zal dit beoordelen, rekening houdend met de impact op omliggende bebouwing.

Samenvatting 3.f.

Reclamanten geven aan dat door de bouw van het gebouw in drie bouwlagen met een goothoogte vanaf 15 meter en een bouwhoogte van 19 meter de gevolgen, vooral voor de bewoners van de Bleekstraat, groot zijn. Zij zullen voortaan uitkijken op de zijkant van de nieuwbouw.

Er ontbreekt een bezonningsstudie en een daglichtberekening naar de gevolgen van de nieuwbouw op de appartementen ontbreken. Aannemelijk is dat zowel het zon- als het daglicht zal verminderen. Wordt er overigens wel voldaan aan de eisen van daglichttoetreding conform het Bouwbesluit?

Ook de beleving van bewoners is van belang, zij zullen vermindering van kwaliteit en waarde van de panden ervaren en er zal dus sprake zijn van planschade.

Er is al met al onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de bewoners en uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat die belangenafweging gemaakt is.

Beoordeling

Ad 3.f

Meerdere bewoners van het appartementencomplex, waarnaar reclamant verwijst, hebben zelf ook een zienswijze ingediend (zie hiervoor reclamanten 1 t/m 7). Ook zij hebben deze onderwerpen aangekaart en voor ons oordeel hierover wordt verwezen naar de beoordeling bij deze reclamanten. Door de ontwikkelaar is op 7 mei 2018 een zonnestudie middels een filmpje uitgevoerd. Dit filmpje geeft het effect van de nieuwbouw op de schaduwwerking weer op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. Als bijlage is een uitsnede uit dit filmpje (vier tijdstippen per dag op de vier dagen) toegevoegd. Het complex van reclamant is oost-west gericht. De ramen van de appartementen zijn op de noordkant gesitueerd. Uit de studie blijkt dat alleen in de avond, als de zon in het westen staat en bijna ondergaat, de nieuwbouw schaduw werpt op het complex van reclamant. De daglichtberekening wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling 2.a.

Voor eventuele waardevermindering van de panden wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling 1.b.



Bij de ontwikkeling van bouwplannen wordt altijd zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden en de bestaande situatie ter plaatse. De ontwerp omgevingsvergunning wordt ter visie gelegd, in dit geval van 15 maart t/m 25 april en biedt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Dit is gebeurd en de belangenafweging ten aanzien hiervan wordt nu in dit raadsvoorstel en besluit gemaakt. De behandeling van deze zienswijzen maakt straks onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voorzover dit betreft het vermelden van het afwijken van het parkeerbeleid in de te verlenen vergunning en voor het overige ongegrond.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op 15 maart 2018.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Sector bestuursrecht

Postbus 90006

4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag het pand pas in gebruik nemen na het indienen van en instemmen met een melding Brandveilig Gebruik. Daarnaast is separaat een sloopmelding door u ingediend. Het bestaande pand op onderhavige locatie mag pas worden gesloopt bij instemming met de ingediende sloopmelding.

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met ondergetekende, bereikbaar op telefoonnummer 076-5293512 of via e-mail: w.joosen@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: 2017/2597.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

W.M.A. Joosen
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.



Raadsvoorstel

Verklaring van geen bedenkingen voor de herontwikkeling van de locatie Ginnekenstraat 30-32 voor detailhandel

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van de locatie Ginnekenstraat 30-32 voor detailhandel.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
 - Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
 - Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
 - Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?
- Door Dela Vastgoed B.V. is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de herontwikkeling van een bestaande detailhandelslocatie aan de Ginnekenstraat ten behoeve van een internationale retailer. Het project bestaat uit het slopen van de bestaande panden en het bouwen van een nieuw, groter pand aan de Ginnekenstraat 30 – 32 en Bleekstraat 2a, 2b en 2c. Van het perceel Markendaalseweg 41 wordt een stukje gekocht om bij het plan te betrekken.
 - Op 8 maart 2018 heeft de raad de vereiste 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' al verleend, waarna de tervisielegging van de ontwerp omgevingsvergunning is gestart. Breda berichten zijn in de directe omgeving verspreid en publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op overheid.nl.
Naar aanleiding van de behandeling van het bouwplan in de gemeenteraad is besloten de ontwerp omgevingsvergunning aan te passen aan het uitdrukkelijk verzoek van de raad tot gasloos bouwen.
De stukken hebben van 15 maart tot en met 25 april 2018 tervisie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De raad wordt nu gevraagd om te beslissen over de ingekomen zienswijzen en een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven, waarmee toestemming wordt verkregen om van het bestemmingsplan te mogen afwijken. Nadat de verklaring van geen bedenkingen is verleend, is het college bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
 - Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
 - Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
 - Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?
- Door de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en het aansluitend verlenen van de omgevingsvergunning kan gestart worden met de sloop en nieuwbouw van de panden aan de Ginnekenstraat 30-32.
 - Past in uitgangspunten Structuurvisie en de Detailhandelsnota.



Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?
- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan: netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

- De Afdeling Veiligheid en Leefomgeving zal de benodigde omgevingsvergunning verlenen.
- Na besluitvorming kan de omgevingsvergunning verleend worden en kan gestart worden met de sloop en nieuwbouw van het panden.
- Het besluit zal gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie.
- Omwonenden zijn via de ontwikkelaar en via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken.
- Omwonenden zullen ook via de ontwikkelaar op de hoogte worden gesteld bij de start van de bouw.
- Uitvoering vindt plaats na besluitvorming.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

- Het raadsvoorstel is opgesteld omdat tijdens de termijn van tervisielegging zienswijzen zijn ingekomen en de raad moet beslissen over de ingekomen zienswijzen om te beoordelen of de verklaring van geen bedenkingen verleend kan worden.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft ter visie gelegen van 15 maart tot en met 25 april 2018 en tijdens deze periode zijn zienswijzen ingekomen van:

- 1.1 Mevr. I.L. Van Brug, Bleekstraat 5K5
- 1.2 Dhr. J.S.J. Thomas, Bleekstraat 5K14
- 1.3 Mevr. E.A. van Zanten, Bleekstraat 7K3
- 1.4 Mevr. A.J.W.D. van den Heuvel, Bleekstraat 7K6
- 1.5 Mevr. F. van de Wouw, Bleekstraat 7K7
- 1.6 T.N. Rus, Bleekstraat 7K8
- 1.7 Mevr. M.C.A.M. Cornelissen, Bleekstraat 9K6
2. Dhr. en mevr. Van der Heijden, Ginnekenstraat 28a
3. A.J.W. Schiefelbusch Beheer B.V. eigenaar panden Bleekstraat 1, 1A, 3, 3A, 5 (K1 en K10 t/m K14), vertegenwoordigd door Rijppaert & Peeters .

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingekomen ontvankelijk.
De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen zijn genoemd, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



Zienswijzen 1, Bleekstraat 5K5, 5K14, 7K3, 7K6, 7K7, 7K8 en 9K6

De zienswijzen van reclamanten 1.1 t/m 1.7 zijn grotendeels identiek, reden waarom ze gezamenlijk als zienswijze 1 behandeld worden.

Samenvatting 1.a.

Reclamanten geven allen aan dat door de voorziene bouw van de nieuwe detailhandel hun uitzicht wegvalt, er geen zonlicht meer in de woningen binnenkomt en ze inkijk krijgen in hun woningen.

Beoordeling

Ad 1.a.

Momenteel staat recht tegenover het complex van reclamanten laagbouw en er ligt een parkeerterrein. Het uitzicht zal veranderen door de komst van de nieuwbouw, welke drie bouwlagen hoog is. Wonen in een binnenstedelijke situatie geeft geen recht op eeuwigdurend uitzicht. Juist in een binnenstedelijke situatie is de dynamiek hoog en kan bebouwing van vorm veranderen. Het complex van reclamanten is oost-west gericht. De ramen van de appartementen zijn op de noordkant gesitueerd. Alleen in de avond, als de zon in het westen staat en bijna ondergaat, zal de nieuwbouw schaduw werpen op het complex van reclamanten. De nieuwbouw heeft geen ramen aan de zuidzijde, er is geen sprake van mogelijke inkijk in de woningen van reclamanten.

Samenvatting 1.b.

Reclamant Van Zanten (nummer 7K3) geeft ook nog aan dat de waarde van de woning omlaag gaat.

Beoordeling

Ad 1.b.

In het geval dat reclamant meent dat door het bouwplan zijn woning in waarde zal dalen, kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Dit verzoek kan gericht worden aan het college van burgemeester en wethouders en deze stellen dit verzoek in handen van een onafhankelijke adviseur. Het indienen van een dergelijk verzoek kan gebeuren nadat de omgevingsvergunning in werking is getreden. Voor het indienen zijn legeskosten verschuldigd. Luidt het uiteindelijke oordeel dat er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, dan worden ook de legeskosten terugbetaald.

Samenvatting 1.c.

Reclamant Van den Heuvel (nummer 7K6) geeft voorts aan dat door de voorziene bouw er de komende maanden veel bouwoverlast zal ontstaan. Reclamant is vanaf mei tot eind oktober 2018 bezig met een afstudeerscriptie en geluidsoverlast is de komende maanden is niet handig. Reclamant geeft aan dat zij noodgedwongen dan elders moet gaan studeren.

Beoordeling 1.c.

Bij een bouwproject is het onvermijdelijk dat er gedurende enige tijd bouwoverlast ontstaat door geluid, vrijkomen van stof etc. Hoewel bouwoverlast van tijdelijke aard is, is dit uiteraard niet prettig voor direct omwonenden maar noodzakelijk om te kunnen bouwen. Of reclamant straks de bouwoverlast als zodanig storend gaat ervaren dat zij tijdelijk elders zal moeten studeren, is een afweging die door haar zelf gemaakt moet worden.

Samenvatting 1.d.

Op de informatiebijeenkomst is er aangegeven dat tijdens de bouw veel stof zal vrijkomen en geadviseerd wordt om de ramen gesloten te houden. Dit is echter geen optie, de studio's veranderen dan in een sauna.

Beoordeling 1.d.

Zie voor ons oordeel hieromtrent beoordeling onder 1.c. Bouwoverlast is van tijdelijke aard, hoe vervelend dit ook ervaren kan worden.



Samenvatting 1.e.

Aangegeven is voorts dat de bouw 's morgens start om 7.00 uur. Hoewel dit voor de bouw waarschijnlijk normale starttijden zijn, moet ook aan de bewoners gedacht worden. Reclamant heeft een chronische ziekte en elke ochtend om 7 uur al in de herrie zitten, is niet bevorderlijk voor de gezondheid.

Wordt de vergunning uiteindelijk toch verleend, zou reclamant het op prijs stellen gecompenseerd te worden voor alle overlast.

Beoordeling 1.e.

Ook voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar beoordeling onder 1.c. Reclamant geeft zelf al aan dat de starttijd om 7.00 uur 's morgens voor de bouw een normale aanvangstijd is en ook hier geldt dat de bouwoverlast en de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast, van tijdelijke aard is. Bouwoverlast hoort nu eenmaal bij een bouwproces en het is niet gebruikelijk dat omwonenden hiervoor gecompenseerd worden, los van het feit dat reclamant ook niet aangeeft waaraan dan gedacht wordt.

Samenvatting 1.f.

Reclamant Van de Wouw geeft nog aan dat zij, vanuit haar studie vastgoed en makelaardij, weet dat aanpassen van een bestemmingsplan enige tijd in beslag neemt. Bij de uitnodiging voor de informatieavond las reclamant echter dat de sloop en daarna de bouw rond juli dit jaar gaat starten. Betekent dit dat de plannen al definitief doorgaan?

Beoordeling

Ad 1.f.

Reclamant heeft gelijk met haar stelling dat het aanpassen van een bestemmingsplan enige tijd in beslag neemt. In onderhavig geval gaat het echter om de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking, dat wil zeggen dat toestemming wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan waardoor niet de procedure van de wijziging van het bestemmingsplan zelf doorlopen hoeft te worden.

Nadat de verklaring van geen bedenkingen, onderdeel van de genoemde procedure, door de gemeenteraad is afgegeven, kan vervolgens de omgevingsvergunning aan de aanvrager worden verleend. Deze ligt vervolgens opnieuw 6 weken ter visie en aan het eind van die 6 weken treedt de vergunning in werking. De ontwikkelaar kan dan starten met de bouwwerkzaamheden, tenzij door een reclamant een beroep én een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en daarna eventueel nog in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Dan moet eerst op de beslissing op het verzoek om voorlopige voorziening beslist worden door de Rechtbank en vervolgens op het beroep zelf.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 2, Ginnekenstraat 28A

Samenvatting 2.a

Reclamanten wonen op de 1^e verdieping aan de Ginnekenstraat 28a en hun appartement ligt direct naast de beoogde herontwikkeling.

Reclamanten vrezen dat het woongenot verminderd wordt door sterke daglichtvermindering in slaapkamer en keuken. Zij willen graag de rapportages inzien conform het Bouwbesluit.

Beoordeling

Ad 2.a.

De daglichtberekening zoals bedoeld in het bouwbesluit, overeenkomst Artikel 3.74 en 3.78 lid 1, is niet van toepassing. Het Bouwbesluit geeft namelijk aan dat nieuwbouwwoningen een bepaald glasoppervlak in verhouding tot de verblijfsruimte moeten hebben, maar het gaat hier om bestaande woningen. Van deze bestaande woningen wordt ervan uitgegaan dat momenteel voldaan wordt aan het Bouwbesluit en nieuwbouw in de directe omgeving wijzigt de verhouding glasoppervlak tot de verblijfsruimte niet.

Voor de werkelijke daglichtinval zijn er veel variabelen die een rol spelen. Hierbij dient gedacht te worden aan de reflectie van materialen gebruikt in gevels, bestrating of belemmering van bomen, decoratie en gordijnen voor de ramen etc.



Samenvatting 2.b.

Door de inklemming tussen hoge gebouwen zal de warmte op warme dagen minder goed weg kunnen. De warme blijft nu al 'hangen' en dit wordt meer.

Beoordeling

Ad 2.b.

De nieuwbouw wordt, direct grenzend aan perceel Ginnekenstraat 28a, hoger dan het dakterras. Het dakterras wordt ingeklemd. Het dakterras / open ruimte is 8,5 breed en ruim 30 meter diep. Deze ruime maat zorgt ervoor dat er luchtcirculatie is.

Samenvatting 2.c.

Het vrije uitzicht zal belemmerd worden. Nu is er nog een gevarieerd beeld naar buiten toe. Straks kijken reclamanten alleen op muren.

Beoordeling

Ad 2.c.

In het stedelijke omgeving is het heel gebruikelijk dat gebouwen worden gerealiseerd op korte afstand van bestaande gebouwen. Er bestaat nu eenmaal geen 'recht op uitzicht'. Wel wordt zoveel als mogelijk bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening gehouden met de aanwezigheid van gebouwen in de directe omgeving.

In dit geval is het nieuwe gebouw en het bestaande appartementencomplex van elkaar gescheiden door de Bleekstraat en liggen deze gebouwen op een afstand van circa 3,8 meter van elkaar. De bovenste verdieping van het nieuwe pand wordt 3 meter terugliggend gebouwd. Dit is in een stedelijke omgeving en zeker in een binnenstad een aanvaardbare afstand.

Samenvatting 2.d.

Tijdens de sloop en bouwperiode zullen overdag de ramen niet open kunnen en kan het dakterras niet gebruikt worden door o.a. vrijkomend stof. Thuiswerken en studeren zal sterk verhindert worden door geluidsoverlast. Op dezelfde woonlaag komt in het pand ernaast een winkel en dit kan voor geluidsoverlast zorgen.

Beoordeling

Ad 2.d.

Voor ons oordeel over bouwoverlast verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.3. Het nieuwe gebouw krijgt dichte gevels en deze zorgen ervoor dat er geen geluidsoverlast door het nieuwe winkelpand kan ontstaan. Wel komen er op het dak van het nieuwe pand technische installaties te staan en die zouden voor enige geluidsoverlast kunnen zorgen. Maar deze worden geplaatst aan de voorzijde van de nieuwbouw en 'verstopt' achter een dakrand, welke het geluid tegenhoudt.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 3, eigenaar Bleekstraat 1, 1A, 3, 3A, 5 (K1 en K10 t/m K14)

Samenvatting 3.a.

Reclamant geeft aan de kadastrale percelen waarop de nieuwbouw is voorzien, allen liggen in het geldende bestemmingsplan Binnenstad en de bebouwing in strijd is met de regels uit dit bestemmingsplan. Om af te wijken is o.a. een ruimtelijke onderbouwing nodig om een goede ruimtelijke ordening te kunnen aangeven. Reclamant vindt de ruimtelijke onderbouwing van 1 december 2017 niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Getoetst moet o.a. worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierin moet o.a. staan aangegeven dat er een actuele regionale behoefte is aan de voorziening, dat deze behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De actuele regionale behoefte is echter onvoldoende aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Dat er behoefte is aan dit type detailhandel is onvoldoende gemotiveerd en past ook niet bij de trend van de laatste jaren, met steeds meer leegstand. Ook in de Structuurvisie van Breda wordt uitgegaan van afname van de retailkwantiteit.



Reclamant geeft overigens aan dat de retailfunctie met meer dan 369 m² en 13.131 m³ toeneemt, een aanmerkelijke uitbreiding van de functie. Dit is in strijd met de regionale detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 waarin staat dat het accent moet liggen op vernieuwing en herstructurering in plaats van op uitbreiding.

Het is reclamant overigens niet duidelijk of bij de opgegeven aantal m² en m³ de kelder, het bijgebouw en het kantoor ook meegerekend worden.

Beoordeling

Ad 3.a.

In de Ruimtelijke Onderbouwing is het beleid ten aanzien van detailhandel en ten aanzien van eventuele nieuwbouw van detailhandelsvoorzieningen aangegeven. Fundamenteel in dit beleid is het dynamische karakter van detailhandel, het is niet alleen een kwantitatieve opgave. Het succes van specifieke detailhandelsvoorzieningen is primair afhankelijk van de aantrekkelijkheid en de aantrekkingskracht van winkelconcentraties. Daarom zijn in regionaal verband (Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020) afspraken gemaakt ten aanzien van het ontwikkelen, beheren en amoveren van detailhandelsvoorzieningen. In het regionale detailhandelsbeleid wordt de binnenstad van Breda omschreven als een bovenregionaal verzorgend centrum in de regio West-Brabant. Een van de beleidsuitgangspunten is een krachtige ontwikkeling van de hoofdwinkelcentra in de regio en het op de juiste plek faciliteren van grootschaligheid. Op die manier kan worden gezorgd voor het faciliteren van levensvatbare detailhandelsontwikkelingen en wordt voorkomen dat gebouwd wordt voor de leegstand. Voor Breda houdt dit beleid (vastgelegd in de Detailhandelsnota 2010-2020) in dat de nadruk ligt om het behoud en, zo mogelijk, versterken van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Die versterking kent zowel een kwalitatieve kant als een kwantitatieve kant. Allereerst wil de gemeente faciliterend zijn voor nieuwe innoverende detailhandelsformules die nieuw elan in de binnenstad kunnen toevoegen. Dit betekent dat ruimte wordt geboden aan het vergroten van de beschikbare bouwvolumes in het kernwinkelgebied, waar de Ginnekenstraat onderdeel van uitmaakt. Dit beleid gaat gelijktijdig gepaard met het planologische schrappen van detailhandelsontwikkelingen buiten de aangewezen locaties en op perifere locaties.

In de Structuurvisie Breda 2030 wordt dit principe beschreven en onderschreven.

Leegstand vindt vooral plaats in winkelgebieden waar weinig winkelend publiek is, zoals in slecht gelegen perifere locaties of in kleine buurtwinkelcentra. Ook treedt veel leegstand op in kleine winkelvolumes.

De nieuwbouw is niet in strijd met de regionale detailhandelsvisie. Ook in deze beleidsnota staat het behoud en versterken van de bestaande winkelconcentraties centraal. Zo wordt gesproken over 'vernieuwing en herstructurering'. Daarbij is niet uitgesloten dat in voorkomende gevallen m² worden toegevoegd. Deze toevoeging dient dan wel bij te dragen aan die versterking en herstructurering. De ontwikkeling Ginnekenstraat 30-32 draagt bij aan het versterken van de aantrekkelijkheid van de Ginnekenstraat als kernwinkelgebied van Breda en als belangrijkste winkelgebied van de regio West-Brabant.

De genoemde maten zijn inclusief de kelder, bijgebouw en kantoor en woningen. Voor de volledigheid: na sloop en nieuwbouw is de footprint van de locatie met 369 m² vergroot en is er een toename van 2.554 m² BVO, wat overeenkomt met een toename van 13.131 m³ van het gebouw. Als alleen naar het detailhandelsfunctie wordt gekeken: de huidige winkel is 900 m² groot, de nieuwe winkel (inclusief magazijn etc.) is circa 4.100 m².

Samenvatting 3.b.

In een deel van het plangebied zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming aangetoond. Nader onderzoek moet uitgevoerd worden. Reclamant geeft aan dat uit het ontwerpbesluit niet blijkt welke maatregelen door de aanvrager genomen zullen worden om aan de Wet bodembescherming te voldoen.



Beoordeling

Ad 3.b.

In december 2017 is het nader bodemonderzoek uitgevoerd en het rapport is door de gemeente akkoord bevonden. De conclusie is dat er voor de ontwikkeling van de locatie geen belemmeringen zijn voor wat betreft de bodemkwaliteit. Er worden hierover geen extra voorschriften opgenomen in het besluit omgevingsvergunning.

Samenvatting 3.c.

In het ontwerpbesluit zijn geen bijzondere voorschriften opgenomen om de geconstateerde archeologische waarden (te weten; behoudenswaardige overblijfselen van bebouwing en bewoning uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd) te behouden. Wel is aangegeven dat de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden conform het Programma van Eisen Ginnekenstraat 30-32 doch dit is onvoldoende nu hierin geen specifieke voorschriften staan om de archeologische waarden te waarborgen.

Beoordeling

Ad 3.c.

In december 2017 is een Programma van Eisen opgesteld en door de gemeente goedgekeurd. Het onderzoek heeft tot doel om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en vast te stellen in hoeverre de voorgenomen bodemingrepen eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten met verstoring bedreigen. In het Programma van Eisen staat uitgebreid aangegeven hoe om te gaan met vondsten en hoe conservering dient plaats te vinden. Extra voorschriften hierover in het besluit omgevingsvergunning zijn niet nodig, dat is al gewaarborgd in het Programma van Eisen.

Samenvatting 3.d.

Het aantal m³ bvo wordt uitgebreid en er zijn in totaal 53 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan voorziet hier niet in. Er is ook geen afdracht in het parkeerbonds. De parkeerdruk zal door de uitbreiding toenemen. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet waarom afgeweken kan/mag worden van het gemeentelijke parkeerbeleid.

Beoordeling

Ad 3.d.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen moet voldaan worden aan het gemeentelijk Parkeer- en Stallingsbeleid 2004, herijkt op 20 juni 2013. Indien er extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein moet gebeuren. In juli 2016 is de notitie 'parkeerbeleid' vastgesteld waarin is vastgelegd dat de parkeernormen alleen van toepassing zijn voor het extra toe te voegen bouwvolume op een locatie. De uitbreiding van dit bouwplan betreft 2.100 m² bvo (detailhandel, kantoor en opslag). Bij deze omvang hoort op grond van de normen een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen. De achterliggende gedachte bij deze vastgestelde notitie is dat de gemeente maatwerk wil leveren wat betreft mobiliteit en parkeren bij kansen en impulsen op het gebied van stedelijke ontwikkelingen. Voor het onderhavige bouwplan is op grond hiervan de volgende afweging gemaakt:

- Er zijn weinig plekken in de binnenstad waar een dergelijke grootschalige ontwikkeling op een geslaagde manier kan plaatsvinden.
- Uit onderzoek is gebleken dat de locatie Ginnekenstraat 30-32 zich leent voor schaalvergroting.
- De bijdrage van grote winkelformules is van belang voor de vitaliteit van de binnenstad en onderhavig bouwplan wordt voor de revitalisering van groot belang geacht.

Vanwege deze belangen is door het college op 16 november 2016 besloten af te wijken van het geldende parkeerbeleid en geen aanleg van extra parkeerplaatsen of een afdracht in het parkeerbonds te eisen. Dit besluit en de bijbehorende motivering is opgenomen in de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing onder paragraaf 5.8. 'verkeer en parkeren'. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 40 gevoegd bij de omgevingsvergunning en maakt daardoor deel uit van de vergunning.

Reclamant heeft wel terecht opgemerkt dat uit de omgevingsvergunning niet blijkt dat afgeweken worden van het parkeerbeleid. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en de vergunning zal op dit punt aangevuld worden.

Samenvatting 3.e.

Het huidige pand (inclusief kelder) wordt gesloopt. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met de invloed van het slopen van de kelder op de funderingen van de naastgelegen panden. Naar de aard van de fundering van de buurpanden zal nader onderzoek worden gedaan.

Bij de aanvraag is geen sloopplan gevoegd en de gevolgen zijn dan ook niet inzichtelijk.

Dit geldt ook voor de gevolgen van de fundering van de nieuwbouw. Er wordt gefundeerd op palen en een trillingsarm en grondverdringend paalsysteem wordt geadviseerd. Een paalfundering zal nodig zijn waarbij paallengten toegepast worden tussen de 16 en 22 meter. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat zogenaamde 'avegaarpalen' toegepast zullen worden.

Bij het ontwerpbesluit zit geen funderingsadvies, terwijl dit uiterlijk 3 weken voor aanvang werkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd moet worden. Gevolg: de gevolgen van de nieuwe fundering voor de omliggende panden zijn dus niet bekend.

Beoordeling

Ad 3.e.

In de ontwerpomgevingsvergunning (en straks in de verleende omgevingsvergunning) is inderdaad opgenomen dat 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden o.a. een definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype aan de gemeente ter goedkeuring moet worden aangeboden. De gemeente zal dit beoordelen, rekening houdend met de impact op omliggende bebouwing.

Samenvatting 3.f.

Reclamanten geven aan dat door de bouw van het gebouw in drie bouwlagen met een goothoogte vanaf 15 meter en een bouwhoogte van 19 meter de gevolgen, vooral voor de bewoners van de Bleekstraat, groot zijn. Zij zullen voortaan uitkijken op de zijkant van de nieuwbouw.

Er ontbreekt een bezonningsstudie en een daglichtberekening naar de gevolgen van de nieuwbouw op de appartementen ontbreken. Aannemelijk is dat zowel het zon- als het daglicht zal verminderen.

Wordt er overigens wel voldaan aan de eisen van daglichttoetreding conform het Bouwbesluit?

Ook de beleving van bewoners is van belang, zij zullen vermindering van kwaliteit en waarde van de panden ervaren en er zal dus sprake zijn van planschade.

Er is al met al onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de bewoners en uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat die belangenafweging gemaakt is.

Beoordeling

Ad 3.f

Meerdere bewoners van het appartementencomplex, waarnaar reclamant verwijst, hebben zelf ook een zienswijze ingediend (zie hiervoor reclamanten 1 t/m 7). Ook zij hebben deze onderwerpen aangekaart en voor ons oordeel hierover wordt verwezen naar de beoordeling bij deze reclamanten.

Door de ontwikkelaar is op 7 mei 21018 een zonnestudie middels een filmpje uitgevoerd. Dit filmpje geeft het effect van de nieuwbouw op de schaduwwerking weer op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. Als bijlage is een uitsnede uit dit filmpje (vier tijdstippen per dag op de vier dagen) toegevoegd. Het complex van reclamant is oost-west gericht. De ramen van de appartementen zijn op de noordkant gesitueerd. Uit de studie blijkt dat alleen in de avond, als de zon in het westen staat en bijna ondergaat, de nieuwbouw schaduw werpt op het complex van reclamant.

De daglichtberekening wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling 2.a.

Voor eventuele waardevermindering van de panden wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling 1.b.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen wordt altijd zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden en de bestaande situatie ter plaatse. De ontwerpomgevingsvergunning wordt ter visie gelegd, in dit geval van 15 maart t/m 25 april en biedt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Dit is gebeurd en de belangenafweging ten aanzien hiervan wordt nu in dit raadsvoorstel en besluit gemaakt. De behandeling van deze zienswijzen maakt straks onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voorzover dit betreft het vermelden van het afwijken van het parkeerbeleid in de te verlenen vergunning en voor het overige ongegrond.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Door afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan vervolgens de omgevingsvergunning verleend worden. De omgevingsvergunning zal na afgifte gedurende een termijn van 6 weken ter visie worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

De raad is bevoegd tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

Het besluit (de verlening van de omgevingsvergunning) wordt bekendgemaakt middels plaatsing in de Staatscourant en via overheid.nl.

Financieel

☒ Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).

De kosten voor de omgevingsvergunning met afwijking worden verhaald via de Legesverordening. De baten en/of lasten zijn opgenomen in het concernproduct Ruimtelijke Ordening. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhalen van de eventuele planschadekosten.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

☐ Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe



☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurde documenten.

Ruimtelijke onderbouwing

Geanonimiseerde zienswijzen

☐ Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Verklaring van geen bedenkingen voor de
herontwikkeling van de locatie Ginnekenstraat 30-32
voor detailhandel**

Aantal bijlagen: 0

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

Besluit

1. De ingekomen zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van de locatie Ginnekenstraat 30-32 voor detailhandel.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **- 5 JULI 2018**



, voorzitter



, griffier