



Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling locatie Ginnekenstraat 30-32 en Bleekstraat 2a, 2b en 2c met detailhandel

Gemeente Breda

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling locatie Ginnekenstraat 30-32 en Bleekstraat 2a, 2b en 2c met detailhandel

Gemeente Breda

Inhoud : ruimtelijke onderbouwing

IDN-nummer :

Projectnummer :

Opdrachtgever : Vocus architecten bna

Opsteller : G.C.H. Stoffelen

Status : concept

Datum : 1 december 2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Ligging van plangebied	1
1.3. Geldend bestemmingsplan	1
1.4. Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	3
1.5. Leeswijzer	4
2. GEBIEDSANALYSE	5
2.1. Ruimtelijke structuur	5
2.2. Functionele structuur	5
3. RUIMTELIJK BELEID	6
3.1. Rijksbeleid	6
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening	7
3.2.2. Verordening Ruimte	8
3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3. Gemeentelijk beleid	10
3.3.1. Structuurvisie Breda 2030	10
3.3.2. Ruimtelijke visie voor de Gasthuisvelden	11
4. PLANMOTIVERING	13
4.1. Planbeschrijving	13
4.2. Planmotivering	14
5. MILIEU- EN LANDSCHAP	15
5.1. Luchtkwaliteit	15
5.2. Flora en faunatoets	16
5.3. Watertoets	18
5.4. Bodem	19
5.5. Bedrijven en milieuzonering	19
5.6. Externe veiligheid	20
5.7. Archeologie	21
5.8. Verkeer en parkeren	22
5.9. Voortoets M.E.R.	23
6. UITVOERBAARHEID	25
6.1. Toepassing Grondexploitatiewet en financiële haalbaarheid	25

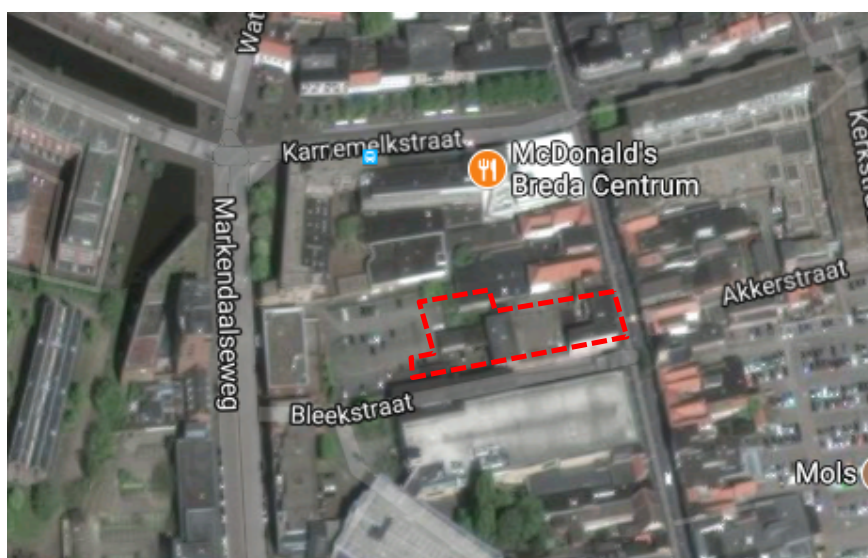
7. COMMUNICATIE PROCEDURE	26
7.1. Communicatie met belanghebbenden	26
7.2. Tervisielegging.....	26
7.3. Beroep	26
 8. BIJLAGEN	 27

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herontwikkeling van een bestaande detailhandel locatie aan de Ginnekenstraat ten behoeve van een internationale retailer. Met deze ontwikkeling wordt het winkellandschap aan de Ginnekenstraat en daarmee het kernwinkelgebied versterkt.

Doel van het project is het slopen en nieuw optrekken van een nieuw pand aan de Ginnekenstraat 30 – 32 en Bleekstraat 2a, 2b, 2c ten behoeve van retail.



Uitsnede luchtfoto met plangebied indicatief.

1.2. Ligging van plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Ginnekenstraat en de Bleekstraat. Op dit moment bevinden zich hier twee winkelpanden met een naar achter doorlopende begane grondlaag. Boven de winkels bevinden zich 3 woningen. Aan de Ginnekenstraat is het gebouw vier bouwlaagen hoog. Aan de achterzijde van de panden is één extra verdieping gelegen op het gebouw. Aan de achterzijde van het perceel, aan de Bleekstraat, is een buitenruimte gelegen en zijn enkele garageboxen gesitueerd.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Binnenstad' uit 2013. De gronden binnen het plangebied kennen de enkelbestemming Centrum -2 en Kantoor. Tevens kennen ze de dubbelbestemming Waarde –Archeologie en Waarde – Beschermd stadsgezicht. Tevens is

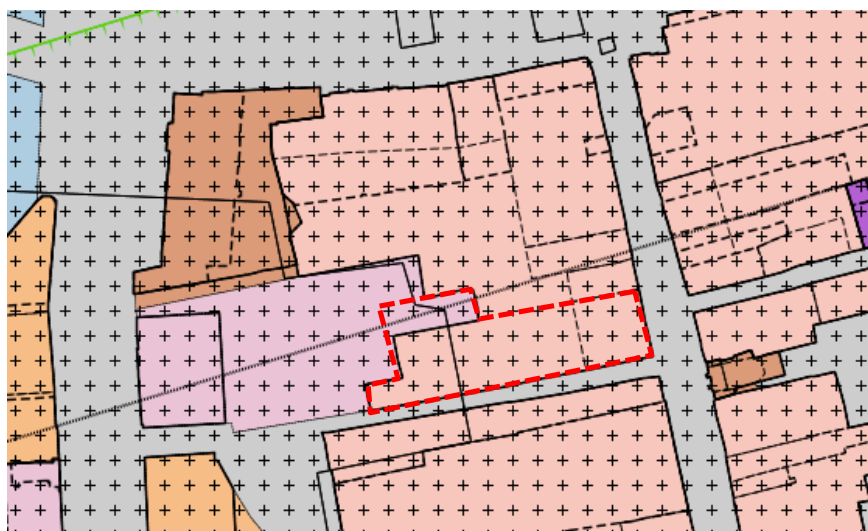
binnen het plangebied de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – straalpad gelegen.

Binnen de bestemming Centrum -2 is detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, horeca en openbare fietsenstallingen toegestaan. Het noordwestelijke deel van het plangebied, waar een stuk grond wordt bijgekocht om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de bestemming Kantoor waarbinnen kantoren zijn toegestaan.

De dubbelbestemming Waarde archeologie borgt de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Bij een bodemverstoring groter 100 m² of dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek vereist waarmee aangetoond wordt dat de archeologische waarden geborgd zijn. Binnen de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – straalpad mogen gebouwen niet hoger zijn dan 40 meter +NAP.

De dubbelbestemming Beschermd stadsgezicht borgt het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt voor het bouwen van bouwwerken dat het vergroten of veranderen van de bestaande bebouwing uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting of verandering uitsluitend zichtbaar is van het achtererfgebied.

Binnen de dubbelbestemming Beschermd stadsgezicht is de gewenste sloop en nieuwbouw waarbij de bouwhoogte van het nieuwe pand aan de achterzijde hoger is dan het bestemmingsplan toelaat (er is 1 bouwlaag toegestaan) niet mogelijk. Tevens is binnen de bestemming Kantoor de gewenste detailhandel niet mogelijk. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied indicatief. Paars = bestemming Kantoor, Roze = bestemming Centrum-2.

1.4. Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

Het planvoornemen past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Omdat het plan niet voldoet aan de regels van het vigerend bestemmingsplan, is besloten om hiervoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure, ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, te doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda heeft besloten door middel van een afwijkingsbesluit te willen meewerken aan het initiatief.

Een afwijkingsbesluit (een besluit om voor dit project af te wijken van het geldende bestemmingsplan) maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunning. Het indienen van een aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt tevens gezien als een verzoek om een afwijkingsbesluit. Bij de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd waarin wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling op deze locatie past binnen het beleid van een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en afwijken bouwen, hetgeen met dit initiatief aan de orde is, worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad het “Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist” (besluit VVGB) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, de ‘verklaring van geen bedenkingen’ niet vereist is. Het besluit is op 3 juli 2014 in werking getreden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

Algemene voorwaarden

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

Specifieke voorwaarden

De gronden moeten gelegen zijn in het grondgebied van de gemeente Breda, liggen in het stedelijk gebied voldoen aan één van 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 studenten eenheden 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.
7. In afwijking van het gestelde onder lid II sub A: voor locaties gelegen in het buitengebied het oprichten van een gebouw specifiek bedoeld voor het bouwen van carnavalswagens met een hoogte van maximaal 10 meter en een oppervlakte van maximaal 500 m² mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

Overige voorwaarden

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

Het onderhavige initiatief voldoet niet aan voorwaarde 3. Het gebouw omvat meer dan 2.000 m² bvo. Een verklaring van geen bedenkingen, afgegeven door de gemeenteraad, is daarom noodzakelijk.

Nadere eisen

Vanwege de situering in het beschermd stads- en dorpsgezicht en de nabijheid van woningen aan de Bleekstraat zijn nadere eisen gesteld aan de bouwmassa die voortkomen uit een stedenbouwkundig onderzoek dat door de gemeente is uitgevoerd. Het stedenbouwkundig onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.5. Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 een gebiedsanalyse opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt het planvoornemen beschreven en in hoofdstuk 5 worden de milieutechnische en planologische aspecten beschreven. De financiële uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6 en de communicatie over het project binnen de ruimtelijke procedure volgt in hoofdstuk 7.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1. Ruimtelijke structuur

Door de gemeente Breda is een stedenbouwkundig onderzoek verricht naar het plangebied en een visie ontwikkeld die is opgenomen in bijlage 1. In nauw overleg met de afdeling Ruimtelijke ordening en stedenbouw en de Welstandscommissie is gekozen om een pand te ontwikkelen met een duidelijk front aan de Ginnekenstraat en een terugspringende bouw-massa op de eerste verdieping aan de Bleekstraat. Deze opzet past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied dat van oudsher bestond uit smalle percelen die in de loop der tijd zijn volgebouwd. Het pand maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht.

2.2. Functionele structuur

Belangrijke conclusies vanuit de gemeente Breda is dat een nieuwbouw-ontwikkeling binnen het plangebied functioneel wenselijk is en een versterking geeft van het kernwinkelgebied. Daarbij zijn enkele uitgangspunten meegegeven aan de ontwikkelaar:

- Kop aan zijde Ginnekenstraat conform bouwvlak vigerend bestemmingsplan;
- Insnoering aan zijde Bleekstraat;
- Geen versmalling op maaiveld van Bleekstraat;
- Wens van initiatiefnemer tot uitbreiding op een deel van het terrein
ING draagt bij aan versterking van het kernwinkelgebied;

Het pand sluit aan op het bestaande binnenstedelijk weefsel.

3. RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor het plangebied. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkend, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleu-

telproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie, aanzien er geen strijd is met de nationale belangen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 1 oktober 2012) geborgd. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten deze gedeeltelijke herziening van de Structuurvisie vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) alsmede een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. Hiertoe zijn vier ruimtelijke structuren onderscheiden:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur.

De binnenstad is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten van de structuurvisie aangegeven als stedelijk concentratiegebied. In het stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen.

Met onderhavige omgevingsvergunning wordt voorzien in de herontwikkeling van een locatie die in de bestaande situatie in gebruik is voor detailhandel en wonen. De herontwikkeling bestaat eruit dat de detailhandel functie wat betreft oppervlak uitbreidt met 369 m² en wat betreft inhoud met 13.131 m³. Dit past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt. In paragraaf 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hier nader op in gegaan.

Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen de beleidsvisie van de structuurvisie.

Er gaat van de structuurvisie geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

3.2.2. Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte (2014, geconsolideerde versie 2017) zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk acht dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe mantel, gemengd landelijk gebied, stedelijke structuur en ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur binnen 'Bestaand stedelijk gebied'. Artikel 4.7 'Detailhandelslocaties' van de verordening is van toepassing.

Artikel 4.7 Detailhandelslocaties

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.

Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:

- uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
- het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.

Voorliggende ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande detailhandel locatie. Het betreft geen bovenregionale detailhandelslocatie. Het verwachte aantal bezoekers per jaar ligt ver onder de 2.500.000. Tevens is het aannemelijk dat minder dan 20 % van de bezoekers afkomstig is van het omliggende gebied met een straal van 35 km omdat de betreffende winkelketen vestigingen heeft op minder dan 35 km afstand.

3.2.3. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient een beschrijving te bevatten van:

1. de behoefte aan die ontwikkeling, en,
2. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling die met voorliggende omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Het oppervlak en de inhoud van de stedelijke functie (retail) binnen het plangebied neemt daarbij toe met 369 m² respectievelijk 13.131 m³. Hierdoor kan de ontwikkeling beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De nieuwe stedelijke ontwikkeling is wel van een beperkte omvang.

Duidelijk is dat er behoefte is aan de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt. De ontwikkeling past binnen de regionale detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020. In deze visie zijn o.a. de volgende doelen voor het regionale detailhandelsbeleid opgenomen waar de herontwikkeling van het plangebied aan voldoet:

- dat ingezet wordt op krachtige ontwikkeling van de hoofdwinkelcentra,
- dat het accent moet liggen op vernieuwing en herstructurering in plaats van op uitbreiding,
- dat gestuurd moet worden op ruimtelijk-functionele kwaliteit.

Bovendien past de ontwikkeling binnen de Structuurvisie Breda 2030 waarin is opgenomen dat de Binnenstad waarbinnen het plangebied is gelegen (Binnenstad-Zuid) één van de belangrijkste locaties is waar Gemeente Breda initiatieven op het gebied van detailhandel wil honoreren.

Vanwege het feit dat slechts beperkt sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat uit regionale en gemeentelijke visies blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling is het planvoornemen niet strijdig met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Breda 2030

De 'Structuurvisie Breda 2030' (september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. 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 keuzes die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. De compacte stad koestert haar historie en beseft de verbondenheid van stedelijk en landelijk gebied. Verstedelijkingsopgaven in het bestaand stedelijk gebied hebben de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe buiten stedelijke terreinen. De kracht van het initiatief staat centraal, burgers, bedrijfsleven en overheid hebben hier allemaal een rol in. De verschillen in functie en karakter van delen van de stad maken Breda aantrekkelijk voor de diversiteit aan gebruikers.

In de Structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van detailhandel in Breda:

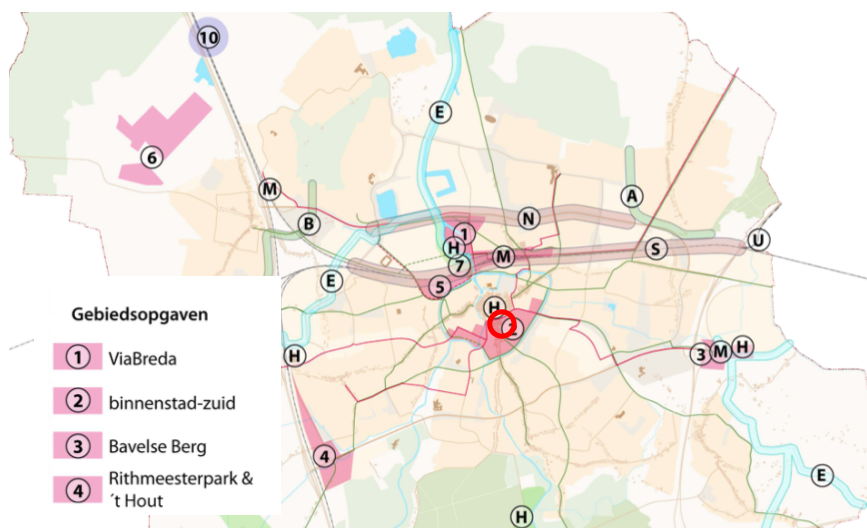
- Versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de Bredase retail;
- Streven naar een duurzame aanbodstructuur; levensvatbare, elkaar aanvullende retailgebieden. Door aan te sluiten op het diverse koopgedrag van de consument kunnen winkelgebieden 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.

Gemeente Breda programmeert detailhandel volgens de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Voor het bepalen van de kwantitatieve opgave

wordt echter niet, zoals bij bedrijven en kantoren, uitgegaan van de verwachte marktruimte voor consumentenbestedingen en niet van groeiscenario's gebaseerd op werkgelegenheidsontwikkelingen. Breda maakt voor de toekomstige detailhandel ontwikkelingen strategische keuzes:

- Focus op winkelgebieden met toekomstperspectief;
- Niet actief inzetten op het behoud van de detailhandelsfunctie in gebieden zonder toekomstperspectief. Wel actief ondersteunen met de invulling van andere bedrijvigheid;
- Geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de bestaande structuur in de periferie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Binnenstad Zuid'. De Binnenstad wordt in de structuurvisie genoemd als één van de belangrijkste locaties waar Gemeente Breda initiatieven op het gebied van detailhandel wil honoreren.



Uitsnede kaart structuurvisie met plangebied indicatief.

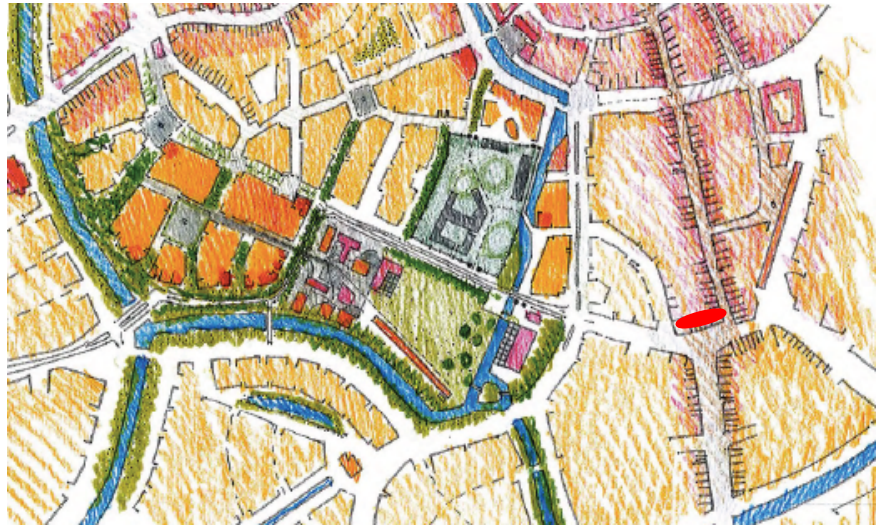
Het planvoornemen past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals in de Structuurvisie Breda 2030 beschreven.

3.3.2. Ruimtelijke visie voor de Gasthuisvelden

In 2016 is door de gemeente Breda in samenwerking met verschillende partijen zoals de Rooi Pannen, Oranjebos, BPD en het Rijksvastgoedbedrijf een visie ontwikkeld voor het gebied Gasthuisvelden dat ten oosten van het plangebied is gelegen.

De visie gaat uit van een transformatie van het kazerneterrein binnen het gebied van een gesloten terrein naar een open gebied met publieksgerichte, stedelijke functies.

De Bleekstraat vormt een belangrijke schakel tussen de Gasthuisvelden en de Ginnekenstraat. Door middel van de herontwikkeling van het plangebied wordt een herkenbaar punt gemaakt om deze verbinding te accentueren.



*Kaartje ruimtelijke verkenning Gasthuisvelden met plangebied indicatief aange-
duid.*

4. PLANMOTIVERING

4.1. Planbeschrijving

Het project bestaat uit drie bouwlagen en een halfopen kap aan de voorzijde ten behoeve van de installaties.

714br Ginnekenstraat 30-32			
bestaand	hoogte	BVO	inhoud
	m1	m2	m3
kelder	3,25	219	712
bijgebouwen	4	181	724
verdieping kantoor achter	2,6	182	473
winkel	4,7	902	4239
appartement verdieping 1	3	190	570
appartement verdieping 2	3	190	570
appartement verdieping 3	3	190	570
		2054	7858
footprint		1083	
nieuw	hoogte	BVO	inhoud
	m1	m2	m3
begane grond	5	1452	7260
verdieping 1	5	1338	6690
verdieping 2	5	1338	6690
dakscherp (schuindak pannen)	3,75	186	349
open dak voor installaties	0	294	0
		4608	20989
footprint		1452	

Gegevens van het pand

De bruto verdiepingshoogte van elke bouwlaag is 5 meter (van bovenkant vloer tot bovenkant vloer). Het bestaande te slopen pand heeft een kelder. Het nieuwe pand heeft geen kelder.

Het gebouw wordt gebruikt als winkelpand. De voorzijde ligt aan de Ginnekenstraat. Het project heeft grote puiken op de begane grond en kleinere ramen op de verdiepingen.

In het stedenbouwkundig onderzoek van de gemeente Breda zijn verschillende varianten onderzocht voor het maken van een verantwoorde bouwmassa. Er is gekozen voor een brede kop aan de voorzijde met een duidelijke alzijdige kap. Deze kap geeft het gebouw een eigen signatuur. Aan de achterzijde is het dak van het gebouw plat. Hiermee is een duidelijk hiërarchie aangebracht tussen voor- en achterbouw.

De situering van het pand is zo dat er een heldere voorzijde ontstaat aan de Ginnekenstraat. Dit is de belangrijke zijde. Het pand is een belangrijk stedenbouwkundig ankerpunt. Dit ontstaat met name door de verspringende rooilijn aan de Ginnekenstraat, de entree van de Bleekstraat en de ligging in de zichtlijn van de Akkerstraat. Daarom is ook gekozen voor

een alzijdige oplossing en zijn de zijgevels van het pand ook vanaf afstand zichtbaar en voelbaar.

De idee van het pand is een gebouw dat enerzijds meedoet in de ritmiek van de straat en anderzijds werkt als een markant accent op de hoek Bleekstraat Ginnekenstraat. Het schilddak met aan alle zijden dakpannen versterkt het alzijdige karakter van het gebouw. Het gebouw is ook sterk aanwezig vanuit de zichtlijn in de Akkerstraat.

De hoofdontsluiting van het pand ligt aan de Ginnekenstraat in het midden van de voorgevel. Aan de Bleekstraat zijn vluchtdeuren opgenomen t.b.v. vluchtrappenhuizen.

Het pand sluit aan op de openbare ruimte van de Ginnekenstraat / Bleekstraat. Het straatwerk van de straten loopt tegen de gevels.

Het platte dak van het lage terug liggende volume wordt uitgevoerd als sedumdak. Dit werkt positief voor de wateraccumulatie.

4.2. Planmotivering

Deze ontwikkeling versterkt het A1-winkelgebied juist vanwege de mogelijkheid om internationale retailers toe te voegen aan het winkelarsenaal in Breda. De huidige marktontwikkelingen laten zien dat er steeds meer behoefte is aan winkeloppervlak 'van enige maat' op strategische punten om ook de internationale partijen te kunnen bedienen. Met deze ontwikkeling wordt deze strategische kans mogelijk en versterken we het kernwinkelgebied. Dit heeft invloed op andere winkels en winkelformules in de binnenstad.

Daarnaast heeft het pand ook invloed op andere functies in de binnenstad zoals recreatie en wonen. De Bleekstraat is van belang omdat er aan de andere zijde van de Markendaalseweg een parkachtige ruimte gaat ontstaan met water (zie paragraaf 3.3.2. Ruimtelijke visie Gasthuisvelden). Dit gebied voorziet in cultuur, horeca, speelruimte en recreatiemogelijkheden. De Bleekstraat vormt een belangrijke schakel tussen deze groene ontwikkeling en de Ginnekenstraat. Door middel van deze ontwikkeling wordt een herkenbaar punt gemaakt om deze verbinding te accentueren.

5. MILIEU- EN LANDSCHAP

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die de planontwikkeling heeft op zijn omgeving.

Voor onderhavig plan zijn de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur, water, flora en fauna, water, bodem, bedrijven- en milieuzonering, archeologie, verkeer en parkeren en de voortoets M.E.R. onderzocht.

5.1. Luchtkwaliteit

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 onder meer 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).
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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 betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

Het initiatief betreft de herontwikkeling van een detailhandel locatie in de binnenstad van Breda. De herontwikkeling gaat gepaard met een uitbreiding van de functie detailhandel. Door de gemeente Breda is berekend dat ten behoeve van een dergelijke uitbreiding 53 parkeerplaatsen nodig zouden zijn.

Het betreft hier derhalve een beperkte ontwikkeling. Kleine ontwikkelingen dragen nauwelijks bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1.500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van de detailhandel locatie in de categorie 'niet in betekende mate' valt.

Het planvoornemen zal geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit veroorzaken. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.
--

5.2. Flora en faunatoets

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals voorliggend planvoornemen dient te worden nagegaan of de ontwikkeling uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect flora en fauna.

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van een pand in de binnenstad van Breda en vervangende nieuwbouw. Het bestaande pand is, zoals voor veel panden in binnensteden geldt, waarschijnlijk geschikt als verblijfplaats van vleermuizen (specifiek de gewone dwergvleermuis) en nestplaats van gierzwaluwen. De aanwezigheid van andere beschermde soorten is niet waarschijnlijk.

Alle panden in de directe omgeving van het plangebied zijn in dezelfde periode gebouwd en bieden eveneens mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van gierzwaluwen en huismussen. Zodoende hebben de vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen die (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn vergelijkbare alternatieve mogelijkheden in de omgeving.

Om effecten op de (mogelijk) aanwezige vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen zoveel mogelijk te beperken dienen maatregelen te worden genomen. De te nemen maatregelen worden hieronder beschreven.

Maatregelen gewone dwergvleermuis

Realiseren tijdelijke vervangende verblijfplaatsen vleermuizen

Alle panden in de directe omgeving van het plangebied bieden vergelijkbare mogelijkheden voor verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Hierdoor zijn er voldoende alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig. Het ophangen van vleermuiskasten als tijdelijke vervangende verblijfplaats is daarom niet noodzakelijk.

Ongeschikt maken verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden

-Tenminste vijf dagen voorafgaand aan de sloop van de panden dienen deze ongeschikt gemaakt te worden voor vleermuizen om te voorkomen dat eventuele verblijfplaatsen bewoond zijn tijdens de sloop.

-Het ongeschikt maken dient te gebeuren in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis (april t/m oktober) en buiten de kwetsbare perioden in een periode waarin de avondtemperatuur boven 10 °C is.

-Het ongeschikt maken kan als volgt gebeuren:

- Door over de volledige hoogte van de muur de hoeken van het pand te verwijderen, zodat tocht ontstaat in de spouw.
- Door het verwijderen van daklijsten, boeiboorden en een aantal dakpannen.
- Door openingen te maken in gevelbetimmering.

Realiseren nieuwe permanente verblijfplaatsen vleermuizen

- In de eindsituatie dienen nieuwe permanente verblijfplaatsen gerealiseerd te worden.
- De nieuwe permanente verblijfplaatsen dienen bij voorkeur in de spouwmuur van de nieuwbouw te worden aangebracht, bij voorkeur op minimaal 3 meter hoogte.
- Er dient een vrije aanvliegroute naar de verblijfplaatsen te zijn en deze dienen vrij te zijn van kunstlicht.

Maatregelen gierzwaluw

Realiseren tijdelijke vervangende nestplaatsen gierzwaluwen

Alle panden in de directe omgeving van het plangebied bieden vergelijkbare mogelijkheden voor nestplaatsen van gierzwaluwen. Hierdoor zijn er voldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving aanwezig. Het ophangen van nestkasten als tijdelijke vervangende voorziening is daarom niet noodzakelijk.

Werken buiten de kwetsbare periode

Gierzwaluwen zijn vrijwel uitsluitend van april tot en met oktober in Nederland aanwezig, met de hoogste presentie in mei tot en met juli. De broedtijd is de meest kwetsbare periode en loopt van mei tot en met juli.

- De sloop van de panden dient bij voorkeur te worden uitgevoerd buiten de broedperiode van gierzwaluw en bij voorkeur in de periode dat de vogels buiten Nederland verblijven.
- Indien de werkzaamheden in de broedperiode worden uitgevoerd, dienen de panden voor april ongeschikt te worden gemaakt voor gierzwaluwen.

Realiseren nieuwe permanente nestplaatsen gierzwaluwen

- In de eindsituatie dienen nieuwe permanente nestplaatsen gerealiseerd te worden.
- De nieuwe permanente voorzieningen dienen bij voorkeur in de muur van de nieuwbouw te worden aangebracht.

Maatregelen huismus

Realiseren tijdelijke vervangende mussenkoloniekasten

Alle panden in de directe omgeving van het plangebied bieden vergelijkbare mogelijkheden voor huismussen. Hierdoor zijn er voldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving aanwezig en is plaatsing van mussenkoloniekasten niet nodig.

Werken buiten de kwetsbare periode

Huismussen zijn vrijwel uitsluitend van april tot en met oktober. De broedtijd is de meest kwetsbare periode en loopt van mei tot en met juli.

- De sloop van de panden dient bij voorkeur te worden uitgevoerd buiten de broedperiode van huismus.

- Indien de werkzaamheden in de broedperiode worden uitgevoerd, dienen de panden voor april ongeschikt te worden gemaakt voor huismussen.

Realiseren nieuwe permanente nestplaatsen huismussen

- In de eindsituatie dienen nieuwe permanente mussenkoloniekasten of vogelvides gerealiseerd te worden.
- Van belang is dat de mussen ten alle tijde broedgelegenheid behouden, ook in de periode tussen de sloop en de nieuwbouw. Geadviseerd wordt om de koloniekasten voorafgaand aan de sloop aan de bestaande bebouwing aan te brengen.

Indien de uitvoering van het planvoornemen gepaard gaat met de beschreven maatregelen is het plan uitvoerbaar. Het aspect flora- en fauna staat het planvoornemen derhalve niet in weg.

5.3. Watertoets

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

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Voor nieuwbouwinitiatieven en bij grootschalige renovaties is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet leiden tot verslechtingen aan het watersysteem.

Bij een toename van het verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelsgrens.

De nieuwbouw binnen het plangebied brengt geen nieuw oppervlak aan verharding met zich mee omdat de locatie in de huidige situatie al volledig is verhard. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee 'waterneutraal'.

Een deel van het dak van het nieuw te bouwen pand krijgt een sedumdak. Een sedumdak kan veel regenwater vasthouden. Door directe

en indirecte verdamping (via planten) en waterberging in de substraat-laag stroomt er minder regenwater van het dak af en wordt minder regenwater afgevoerd uit het gebied.

Het aspect water staat het planvoornemen niet in de weg.
--

5.4. Bodem

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is door Eco Reest BV Milieuadviesbureau een indicatief milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd in oktober 2016.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in een deel van het plangebied in de boven- en ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Plaatselijk overschrijdt in de sterk puinhoudende (delen van de) ondergrond het gehalte aan lood de interventiewaarde.

De onderzoekshypothese, zijnde verdachte locatie, wordt hiermee derhalve met betrekking tot de thans onderzochte terreindelen. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Dit onderzoek wordt eind november / begin december opgeleverd.

In het kader van het aspect bodem is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt in het kader van voorliggende de omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt beoordeeld door de gemeente Breda.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Doorgaans wordt daarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

Voorliggend planvoornemen betreft de bouw van een pand ten behoeve van retail. De functie retail past in het grootste deel van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan in het grootste deel van het plangebied binnen de bestemming Centrum-2. Hier is detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, horeca en openbare fietsenstallingen toegestaan.

Het meest noordelijke deel van het plangebied kent de bestemming Kantoor waarbinnen kantoren zijn toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering heeft het afwijken van het bestemmingsplan geen consequenties. Kantoren en detailhandel kennen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) dezelfde milieucategorie 1 en dezelfde richtafstanden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat het planvoornemen niet in de weg.

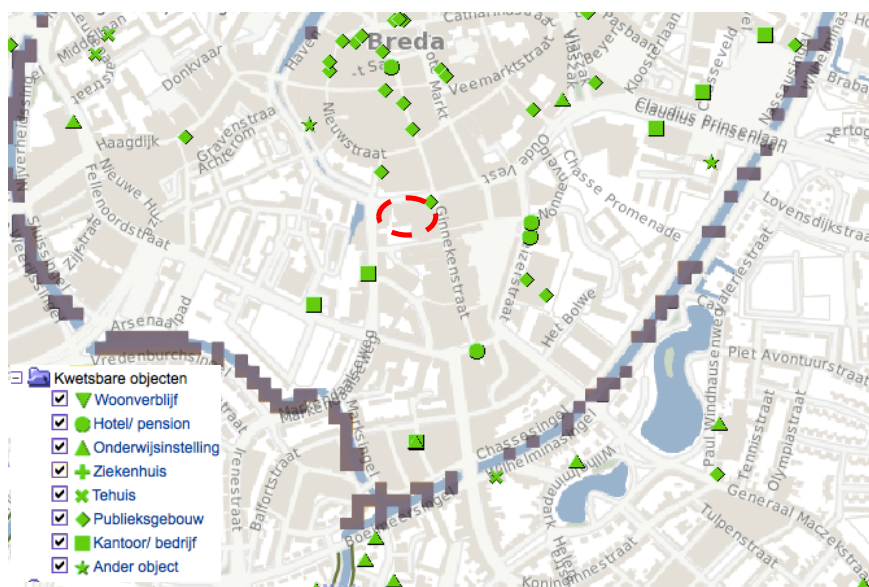
5.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Burgers mogen voor de veiligheid van hun omgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

De belangrijkste risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn:

1. Bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004).
2. Transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (april 2015).
3. Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

Aan de hand van de risicokaart zijn de risicobronnen in de directe omgeving van de planontwikkeling weergegeven.



Uitsnede Risicokaart met plangebied indicatief.

Bedrijven en inrichtingen

Er zijn géén inrichtingen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving gesitueerd.

Transportroutes

Er zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied gesitueerd.

In de omgeving van het plan zijn in het kader van externe veiligheid geen risicobronnen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarnaast niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.7. Archeologie

Laagland Archeologie heeft in november 2017 een bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen sloop en nieuwbouw binnen het plangebied.

Op basis van de beschikbare bronnen is een archeologisch verwachtingsmodel geformuleerd. Op basis van dit verwachtingsmodel kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied overblijfselen te verwachten zijn van bebouwing en bewoning uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Verwacht wordt dat de bebouwing zich in de 14e en 15e eeuw vooral langs de Ginnekensstraat bevond en vanaf de 16e eeuw

binnen de omwalling ook langs de Bleekstraat ontwikkelde. Langs de Ginnekenstraat zijn nagenoeg alle archeologische resten verdwenen door de aanleg van een nog bestaande kelder. In het overige deel van het plangebied zijn archeologische resten naar verwachting nog aanwezig. De voorziene bodemingrepen zullen naar verwachting plaatselijk tot in onverstoorde bodemarchief reiken.

Op basis van het bureauonderzoek bestaat een grote kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond van het plangebied. De geplande bodemingrepen zullen naar verwachting leiden tot een aantasting van het bodemarchief. Deze aantasting door sloop lijkt van beperkte omvang. Op basis hiervan adviseert Laagland Archeologie na de verwijdering van bovengrondse delen van de bestaande bebouwing de sloop van ondergrondse delen onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden om aantasting van het bodemarchief te voorkomen. Daarbij kan tevens een indruk verkregen worden van de archeologische waarden die door de aanleg van de nieuwe bebouwing worden bedreigd. Vervolgens adviseert Laagland Archeologie ter plaatse van het nieuwbouwwak over de gehele lengte één of meerdere proefsleuven te graven om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en te kunnen beoordelen of er bij het uitgraven van de bouwput een opgraving noodzakelijk is. Op basis van de bevindingen uit de proefsleuf kan dan door het bevoegd gezag worden besloten of er een opgraving nodig is bij het uitgraven van de bouwput (archeologische begeleiding conform Protocol 4004 opgraven), danwel het archeologisch onderzoek na het proefsleufonderzoek beëindigd is. De implementatie van deze aanbeveling is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Breda.

Voor de sloop onder archeologische begeleiding en het proefsleuvenonderzoek is door Laagland Archeologie een programma van eisen opgesteld.

5.8. Verkeer en parkeren

Bij nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen opgenomen. Indien de functie of omvang vereist dat er extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, dient dit in eerste instantie op eigen terrein te gebeuren.

Op grond van de in juli 2016 vastgestelde notitie 'parkeerbeleid' worden de parkeernormen alleen voor het extra toe te voegen bouwvolume toegepast. Bij voorliggend planvoornemen is de uitbreiding 2.100 m² bvo. Na weging van deze bvo naar gebruik (m² detailhandel, kantoor en opslag)

komt de berekening voor het planvoornemen uit op een totaal van 53 benodigde parkeerplaatsen. De achterliggende motivatie achter dit bijgestelde parkeerbeleid is dat de gemeente Breda maatwerk wil kunnen leveren wat betreft mobiliteit en parkeren bij kansen en impulsen op het gebied van stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval wordt door de gemeente de volgende afweging van verschillende argumenten gemaakt. Er zijn maar weinig plekken in de binnenstad waar een dergelijke grootschalige ontwikkeling op een geslaagde manier kan plaatsvinden. Onderzoek n.a.v. het planvoornemen leert dat de Ginnekenstraat 30-32 zich leent voor schaalvergroting. Met dit planvoornemen dient zich een passende oplossing die, omwille van het maatwerk, een grote inspanning vraagt. Gezien de bijdrage van grote winkelformules aan de vitaliteit van de binnenstad, zoals onder meer het rapport van Gamra uit december 2015 bevestigd, wordt het planvoornemen door de gemeente Breda op dit moment van het proces van revitalisatie van de binnenstad van groot belang geacht. Daarom is door de gemeente besloten bij uitzondering af te wijken van het vigerende parkeerbeleid en geen aanleg van extra parkeerplaatsen of afdracht aan het parkeerfonds te stellen.

5.9. Voortoets M.E.R.

Gemeenten zijn sinds 7 juli 2017 verplicht om óók bij 'kleine' projecten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (M.E.R.). Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. De herontwikkeling van de locatie Ginnekenstraat 30-32, Bleekstraat 2a, 2b en 2c kan beschouwd worden als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' zoals in de D-lijst genoemd. Derhalve wordt hieronder een korte beschrijving conform artikel 7.16 en 7.17 Wm gegeven.

De herontwikkeling van de detailhandel locatie bestaat concreet uit sloop en nieuwbouw waarbij het nieuwe winkelgebouw 13.131 m³ groter is dan het oude gebouw. Bij genoemde ontwikkelingen is naar verwachting geen emissie van afvalstoffen aan de orde. Ook is er geen negatieve impact op natuurlijke hulpbronnen zoals bodem, land, water en biodiversiteit.

Uit de in voorgaande paragrafen uitgevoerde analyse van milieuaspecten

blijkt dat het plan - zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten (cumulatie) - geen belangrijke milieugevolgen veroorzaakt die een M.E.R.-beoordeling rechtvaardigen.

Het opstellen van een milieueffectrapportage is voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet relevant.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Toepassing Grondexploitatiewet en financiële haalbaarheid

De gemeente Breda sluit met de initiatiefnemer een overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor eventuele plan-schade bij de initiatiefnemer ligt. De kosten voor de procedure worden anderszins verzekerd, namelijk via de gemeentelijke legesverordening. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

7. COMMUNICATIE PROCEDURE

Met voorliggende aanvraag om een omgevingsvergunning wordt voorzien in de mogelijkheid om te bouwen in strijd met de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.1. Communicatie met belanghebbenden

Belanghebbende worden geïnformeerd door middel van een informatie-avond en individuele gesprekken met eigenaren en gebruikers van de belendende panden / aangrenzende bebouwing.

7.2. Tervisielegging

Allereerst zal er, afhankelijk van de (positieve) adviezen, een ontwerp omgevingsvergunning worden opgesteld. Deze ontwerp omgevingsvergunning zal vervolgens aan de gemeenteraad voor worden gelegd. De gemeenteraad kan vervolgens besluiten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien zij hiertoe besluiten zal de ontwerp omgevingsvergunning samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder zienswijzen indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

7.3. 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.

8. BIJLAGEN

1. Stedenbouwkundige visie Ginnekenstraat-Bleekerstraat.