



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2021-004584-V01

Ven L

Minervum 7483, Breda

Ruimtelijke onderbouwing



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Minervum 7483, Breda

Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer: V202102/ 2103

Status: Definitief

Datum: 28-7-2021

Auteur: [REDACTED]

Geaccordeerd: [REDACTED]

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging projectgebied.....	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan en procedure.....	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Projectbeschrijving	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie	7
3.	Beleidskaders	9
3.1.	Rijksbeleid.....	9
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	10
3.1.4.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1.	Structuurvisie “Breda 2030: keuzes maken in een dynamische tijd”	14
3.3.2.	Nota Parkeer- en stallingsbeleid (2004; herijkt in 2013).....	14
3.3.3.	Duurzaamheidsvisie Breda 2030 en Impuls Ruimtelijke Adaptatie Breda.....	15
4.	Verkeer en parkeren	16
4.1.	Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie	16
4.2.	Parkeren	16
5.	Milieu en landschap.....	18
5.1.	Bodem.....	18
5.2.	Geluid.....	18
5.3.	Bedrijven en milieuzonering	18
5.4.	Externe veiligheid	19
5.5.	Luchtkwaliteit	20
5.6.	Water.....	22
5.7.	Ecologie.....	23
5.8.	Archeologie en cultuurhistorie	24

5.9.	M.e.r.-beoordeling.....	25
6.	Uitvoerbaarheid.....	27
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	27
	Bijlagen	29

1. Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de gewenste uitbreiding van Labori International B.V. (hierna Labori Int. B.V.) in de vorm van een extra magazijn. Het onderhavig document dient als toetsing goede ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling.

1.1. Aanleiding

Op het perceel aan Minervum 7475, op het bedrijventerrein Hoogeind in Breda is het bedrijf Labori Int. B.V. gevestigd. Dit bedrijf wil de bestaande bedrijfsbebouwing uitbreiden op het naastgelegen perceel aan Minervum 7483. Op dit perceel is momenteel een kantoorgebouw met loods gesitueerd. Deze bebouwing wordt gesloopt om een magazijnruimte te realiseren die verbonden wordt met de bestaande bebouwing van Labori.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing past niet in het geldende bestemmingsplan 'Hoogeind'.

De gewenste bebouwing is met 18 meter hoger dan toegestaan en de bebouwing wordt dichter op de achterste perceelsgrens gebouwd dan is toegestaan.

Tevens valt het bedrijf onder het 'Besluit externe veiligheid inrichting' (Bevi). In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogeind' heeft het perceel op de verbeelding geen aanduiding 'veiligheidszone-bevi,' waardoor nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van een Bevi bedrijf niet zijn toegestaan.

De gemeente heeft een positieve grondhouding over de wenselijkheid van het initiatiefplan.

1.2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt op het bedrijventerrein Hoogeind te Breda. Het betreft perceel Minervum 7483. Het projectgebied betreft het perceel die kadastraal bekend zijn als gemeente Ginneken, sectie N, nummer 3805 . De oppervlakte van het projectgebied bedraagt 2.009 m².

Op afbeelding 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1: Projectgebied (blauw gearceerd) bron: www.kadastralekaart.com

1.3. Geldend bestemmingsplan en procedure

Voor het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Hoogeind'. Dit bestemmingsplan is op 22 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Breda vastgesteld en heeft de status onherroepelijk gekregen op 22 maart 2012.

De gronden waar de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor is beoogd hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Naast deze bestemmingen zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geurzone' en 'luchtvaartverkeerzone'.

Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' over het projectgebied.

Voor het bouwen van bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' gelden de volgende bepalingen:

- de gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag niet meer dan 70% bedragen;
- de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van 18 meter. De uitbreiding sluit aan bij de reeds vergunde hal van 18 meter en vormt daardoor een eenduidig volume. De bebouwing belemmert geen waardevolle zichtlijnen in de omgeving. De minimaal in stand te houden afstand tot de perceelsgrens is iets minder dan het bestemmingsplan voorschrijft, maar sluit aan op de bestaande hal. Dat levert een eenduidige doorlopende gevel op.

Het bedrijf valt onder het 'Besluit externe veiligheid inrichting' (Bevi). Het ontbreekt op dit moment in het vigerende bestemmingsplan aan een aanduiding 'veiligheidszone – bevi'. Daardoor stemt het bouwplan zowel functioneel als ruimtelijk niet overeen met de regels in het bestemmingsplan en dient dus afgeweken te worden van het geldende bestemmingplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Met een omgevingsvergunning afwijken wordt het mogelijk gemaakt de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing te realiseren.

Uit de beoordeling van het initiatiefplan is een positieve grondhouding gekomen van de gemeente Breda over de uitbreiding van het bedrijf Labori op de voorgestelde wijze.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen.

Na voorliggend inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving en vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van toepassing is op de ontwikkeling, uiteengezet.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit.

2. Projectbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen aan Minervum 7483 en is gelegen aan de oostzijde van het bedrijventerrein Hoogeind.

Het bedrijventerrein kan over het algemeen worden beschouwd als een hoogwaardig en goed functionerend bedrijventerrein. De ligging in het verkeerskundige netwerk is zeer gunstig. Het bedrijventerrein is direct gelegen aan de rijksweg A27 met twee op- en afritten. Hiermee is het bedrijventerrein zowel wat betreft de noord-zuid verbindingen (A27- A2 richting Utrecht en Amsterdam, A16 richting Rotterdam en Antwerpen) als de oostwest verbindingen (A58 richting Tilburg en Eindhoven, A59 richting Waalwijk) gunstig gelegen. Tevens is het bedrijventerrein goed bereikbaar middels de provinciale weg N282.

Het projectgebied is momenteel in gebruik als kantoor met bijbehorende loods ten behoeve van opslag. Aan de voorzijde van het kantoor en de loods kan geparkeerd worden.



Figuur 2: Bestaande situatie projectgebied (bron: google.com/maps).

2.2. Beoogde situatie

Labori is voornemens het bedrijf uit te breiden door middel van een extra loods. Deze loods wordt aansluitend aan het al bestaande magazijn gesitueerd. Om dit mogelijk te maken wordt het bestaande kantoor en de loods Minervum 7483 geamoveerd.

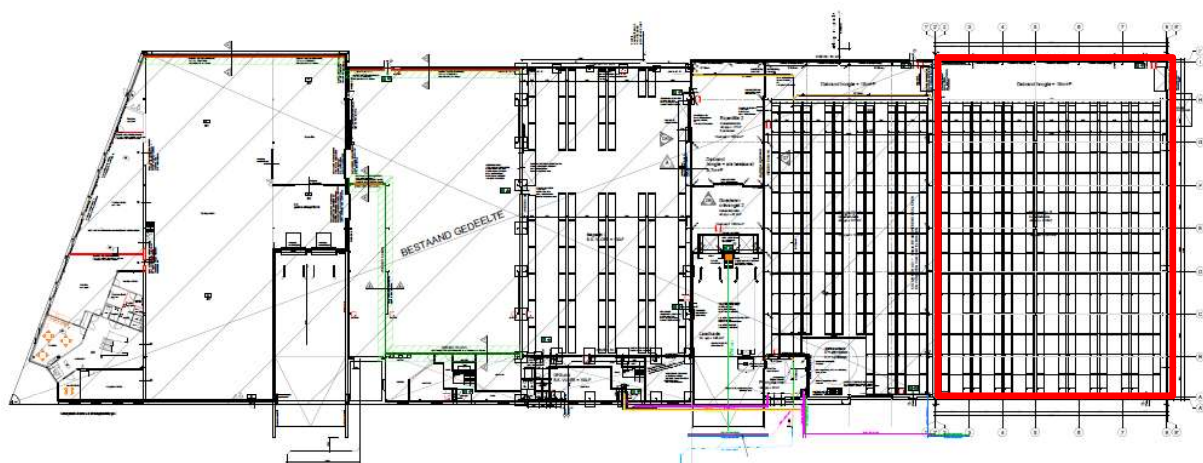
De inrichting van Labori (inclusief beoogde uitbreiding) valt niet onder het Besluit risico's zware ongevallen 2015. De drempelwaarden zoals opgenomen in kolom 2 (drempelwaarden laagdrempel inrichtingen) deel I en deel II van bijlage I van de SEVESO III-richtlijn alsmede een sommatie van alle binnen de inrichting aanwezige gevaarlijke stoffen (ADR-klasse 2 en 3) zullen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten niet worden overschreden.

Het nieuw magazijn wordt 18 meter hoog en sluit daarmee aan op de hoogte van het naastgelegen magazijn. Het magazijn wordt 47,66 meter lang en 32,66 meter breed en heeft een oppervlakte van 1556,6 m².

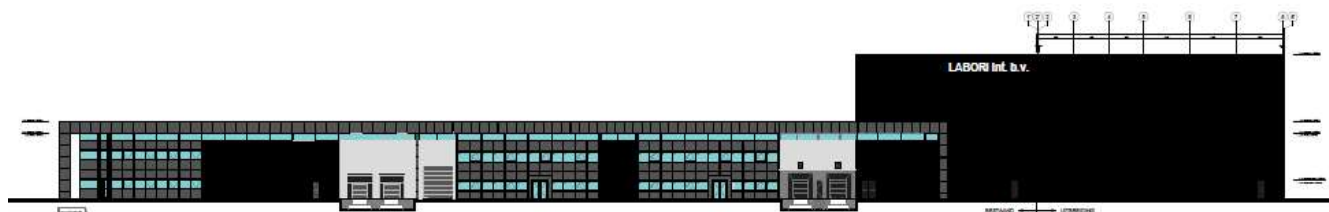
De loods wordt ingezet ten behoeve van de opslag van parfum en overige cosmetische en non-food artikelen. Met het nieuwe magazijn wordt qua kleurgebruik aangesloten op de al bestaande bebouwing.

Aan de perceelsgrens wordt plaats geboden aan negen parkeerplaatsen.

Om aan de gemeentelijke parkeernorm van 54 parkeerplaatsen te voldoen worden nog 19 parkeerplaatsen ter plaatse van de voorgevel van de hoogbouw gerealiseerd.



Figuur 3: Plattegrond Labori International B.V. en beoogde uitbreiding (rood omlijnd) (bron: Valares).



Figuur 4: Aanzicht Labori International B.V. inclusief beoogde uitbreiding (bron: Valares).

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- Concurrentiekracht
- Bereikbaar
- Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Beoordeling

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal

Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijkswaagwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Doelstelling is een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Een bestaand kantoorgebouw wordt gesloopt om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing te kunnen realiseren. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is gekeken naar hergebruik van bestaande leegstaande panden. Het bedrijf zit op een goed ontsloten locatie nabij de A27. Het bedrijfsprofiel (transport) is afhankelijk van een locatie als deze. Door de mogelijkheid te krijgen op naburig perceel uit te breiden, kan het bedrijf op de huidige locatie doorgroeien. Het perceel is al bestemd als bedrijventerrein.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied. Er is sprake van de uitbreiding van bebouwing op een bestaand bedrijventerrein. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdpogaven verwoord:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;

Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.

2. Werken aan een klimaatproof Brabant;

Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.

3. Werken aan de slimme netwerkstad;

Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.

Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.

4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie;

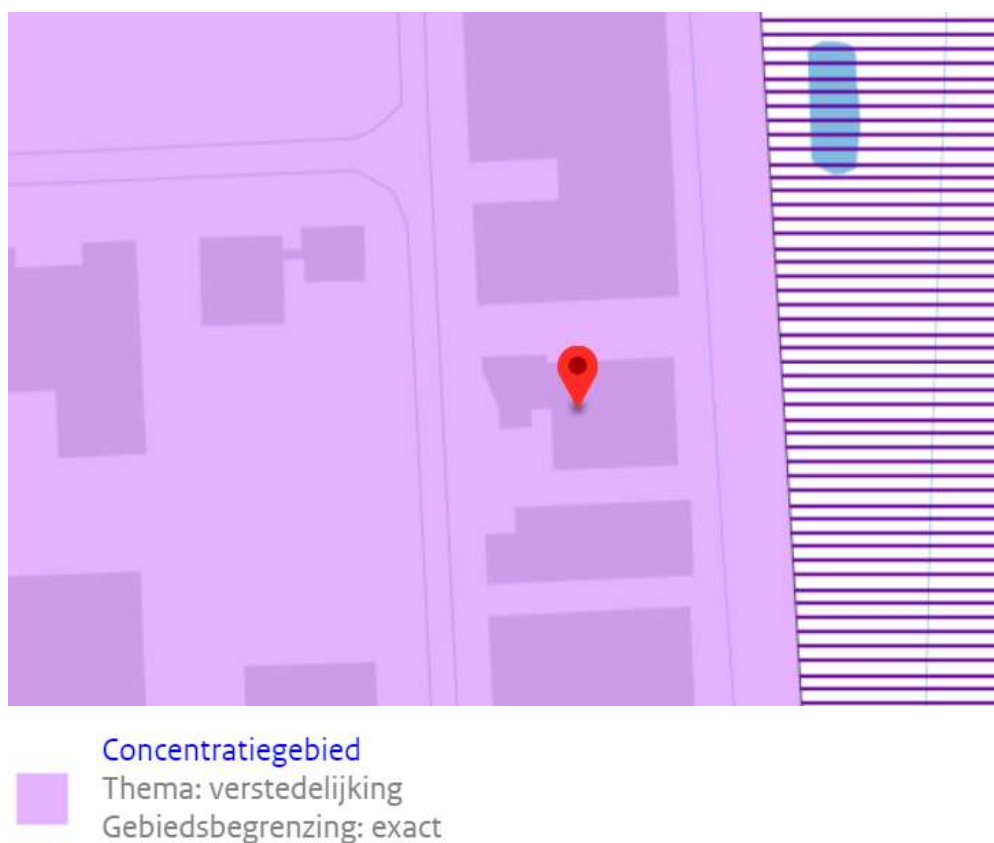
Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.

Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Beoordeling

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Er ligt een forse woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Dit betekent dat de kwaliteit van het stedelijk gebied aangepakt moet worden. Door onderhavige ontwikkeling krijgt de bedrijfslocatie een nieuwe kwalitatieve impuls.



Figuur 5: Projectgebied binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Beoordeling

Het projectgebied is gelegen binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut.

Binnen het bestaand stedelijk gebied geldt, bij de toedeling van functies, daarnaast het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

1. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - a. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - b. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
2. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Er wordt voldaan aan het basisprincipe zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag, er is toepassing gegeven aan de Ladder (zie paragraaf 3.1) en het gebouw wordt opgericht binnen een bestaand bouwperceel.

Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie “Breda 2030: keuzes maken in een dynamische tijd”

De gemeenteraad heeft in september 2013 de Structuurvisie Breda 2030, “Keuzes maken in een dynamische tijd”, vastgesteld.

De structuurvisie, vastgesteld door de raad op 26 september 2013, bestaat uit een ruimtelijke visie en een beleidsvisie. De nieuwe structuurvisie vervangt de Structuurvisie Breda 2020, aangezien deze is achterhaald door gewijzigde opgaven voor wonen en werken als gevolg van veranderde economische omstandigheden. Ook sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing vragen om een visie.

Vanuit de ruimtelijke visie is relevant dat Breda een compacte en duurzame stad nastreeft, waarbij ook ruimte is voor initiatieven vanuit onderop. Compact wil zeggen dat ontwikkelingen geconcentreerd worden binnen de huidige stedelijke grenzen, en er geen verdere stedelijke uitbreiding plaats zal vinden. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu maar het principe volgen van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf. Uitgangspunt blijft 'geschikt wonen voor iedereen' Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus.

Beoordeling

Voorliggend project voorziet in de sloop van een kantoorpand en het uitbreiden van een bestaand bedrijf op deze locatie in de vorm van een magazijn. Hierdoor hoeft Labori niet uit te breiden op een locatie elders, mogelijk buiten bestaand bebouwd gebied en kan aangesloten worden op het al bestaande magazijn. Dit is efficiënt en wordt dus goed om gegaan met al bestaand stedelijk gebied.

3.3.2. Nota Parkeer- en stallingsbeleid (2004; herijkt in 2013)

Nieuwe landelijk inzichten: de vigerende nota parkeer- en stallingsbeleid is in 2004 vastgesteld en in 2013 herijkt. Nu, zeven jaar later, zijn allerlei nieuwe inzichten ontstaan op het gebied van autobezit en -gebruik gerelateerd aan parkeren. Ook zijn er nieuwe mogelijkheden op het gebied van deelmobiliteit, die invloed hebben op de parkeerbehoefte van een nieuwbouwontwikkeling. En niet alleen geldt dit voor autoparkeren, ook fietsparkeren is sterk in ontwikkeling.

De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen verschilt van wijk tot wijk. Door de nabijheid van voorzieningen is in het centrum de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager en de behoefte aan fietsparkeerplaatsen over het algemeen groter. Dit in tegenstelling tot wijken die op grotere afstand van het centrum gelegen zijn. Breda gelooft in parkeernormen die aansluiten bij de karakteristieken van gebieden en bovenal bij de karakteristiek van de gemeente. Met haar parkeernormen blijft Breda aansluiten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW is een landelijk kennisplatform op het gebied van mobiliteit en infrastructuur. Alleen onderbouwd en als afwijking is het mogelijk om minder of meer parkeerplaatsen aan te leggen dan normatief bepaald.

In deze nota parkeernormen wordt voor de autoparkeernormen onderscheid gemaakt tussen vijf verschillende gebieden. In ieder van deze gebieden gelden andere parkeernormen, passend bij de autoafhankelijkheid van het gebied.

De vijf onderscheiden gebieden zijn:

- Het 'eitje'
- Centrum 1
- Centrum 2
- Schil
- Overig grondgebied Breda

Beoordeling

Het projectgebied valt onder het gebied 'Overig grondgebied Breda'.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de parkeersituatie bij de beoogde ontwikkeling.

Hier wordt wel voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Breda.

3.3.3. Duurzaamheidsvisie Breda 2030 en Impuls Ruimtelijke Adaptatie Breda

De Impuls Ruimtelijke Adaptatie Breda vindt zijn oorsprong in de Duurzaamheidsvisie Breda 2030. In de Impuls staat hoe Breda handen en voeten geeft aan (het beperken van) de gevolgen van de klimaatverandering. De impuls bevat het programma voor het jaar 2016 op het gebied van ruimtelijke adaptatie.

De gemeente heeft de ambitie om in 2044 klimaatneutraal te zijn. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestimuleerd aandacht te besteden aan groene daken en gevels. Het anders omgaan met hemelwater wordt tevens bevorderd. Het Rijk streeft ernaar geen aardgas meer te willen gebruiken als energievoorziening in 2050. Bij beoogde nieuwbouw is het advies om te kijken naar de energie-infrastructuur en de toekomstige hittebestendigheid.

Beoordeling

Labori en haar bedrijfsvoering sluit aan op de best beschikbare technieken.

In het nieuwe magazijn wordt gebruik gemaakt van ledverlichting. Het magazijn wordt middels vloerverwarming verwarmd. Omdat er al een bestaande gasaansluiting aanwezig is zal de vloerverwarming hier op worden aangesloten.

De hemelwaterafvoer wordt waar mogelijk afgekoppeld zodat het kan infiltreren in de bodem.

4. Verkeer en parkeren

4.1. Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie

Het projectgebied is gelegen binnen het bedrijventerrein Hogeind.

Het bedrijventerrein Hogeind kent een zeer goede aansluiting op het hoofdwegennet. Bij de aanleg van Hogeind is de zuidelijke rondweg (de Franklin Rooseveltlaan) ter hoogte van de afslag en oprit richting de A27 (afslag 15, Breda), in oostelijke richting doorgetrokken. Deze weg loopt door naar het noorden tot aan de Tilburgseweg en vormt de centrale ontsluitingsroute door Hogeind. Hiermee bestaat een directe aantakking op zowel de A27 als het hoofdwegennet van de gemeente Breda. De provinciale weg N282 (Tilburgseweg) loopt door het bedrijventerrein.

De wegen op het bedrijventerrein zijn niet voorzien van aparte fietssuggestiestroken. Wel zijn er langs alle wegen trottoirs gelegen.

Met het beoogde nieuwe magazijn wordt geen toename in het aantal aanwezige personen en vrachtwagenbewegingen verwacht. Er worden ook geen nieuwe loading docks gebouwd.

De nieuwe hal dient voor extra bulkopslag. Bovendien wordt met het bouwen van de nieuwe hal de externe opslag minder waardoor de aanvoer vanuit het externe magazijn (zoals nu dus het geval is) wegvalt.

Met de ontwikkeling worden geen extra verkeersbewegingen toegevoegd op het nu bestaande wegennetwerk.

4.2. Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota parkeer- en stallingsbeleid, de herijking uit 2013 en wijzingen daarvan.

Voor een arbeidsextensief bedrijf zoals Labori, wordt gerekend met 0,7 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het al bestaande deel van Labori heeft een parkeervraag van 43 parkeerplaatsen.

De nieuwe hal is 1.568 m² groot. Er dienen dus 11 extra parkeerplaatsen op eigen terrein t.b.v. deze uitbreiding gerealiseerd te worden, dus een totaal van 54 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal parkeerplaatsen voor de gehele inrichting Labori komt neer op:

- 28 stuks ter plaatse van het kantoor (= bestaand)
- 9 stuks ter plaatse van de rechterzijde (nieuwe) bedrijfshal
- 19 stuks ter plaatse van de voorgevel van de hoogbouw
- Totaal dus 56 parkeerplaatsen

De 19 parkeerplaatsen aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gescheiden van de weg Minervum door een strook waar nu langsparkeren op is toegestaan. Dit vervalt dan in de huidige situatie. De parkeersituatie is hier vergelijkbaar met de bedrijven op Minervum 7485, 7487 en 7491.

In de op 29 april 2021 vastgestelde parkeernota is ook een norm voor fietsparkeren opgenomen. Voor een arbeidsextensief bedrijf geldt een fietsparkeernorm van 0,3 per 100 m² bvo. Er dient in het plan extra ruimte voor het stallen van 5 fietsen opgenomen te worden.

Aan de noordzijde van het bedrijf is een fietsenstalling gesitueerd. Hier is voldoende plaats voor het stallen van vijf extra fietsen.

Hiermee wordt dus voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Breda.

5. Milieu en landschap

5.1. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Beoordeling

In oktober 2020 heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het perceel Minervum 7483, zie ook bijlage 1.

Door middel van het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

Beoordeling

Binnen het projectgebied worden geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd.

Het aantal vervoersbewegingen neemt met de uitbreiding niet toe. Ook de wijze waarop de vrachtwagens met producten worden geladen of gelost, wijzigt niet.

Er is dus geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.3. Bedrijven en milieuzonering

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

Beoordeling

Op het bedrijventerrein Minervum zijn in algemeenheid bedrijven in milieucategorieën 1 tot en met 5 toegestaan. Daarnaast zijn voor delen van het terrein de maximale milieucategorie specifiek bepaald. Voor de percelen van het bestaande bedrijf van Labori Int. B.V. is een milieucategorie 1 tot en met 3 toegestaan. In de strook ten zuiden van het projectgebied is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 mogelijk.

Labori Int. B.V. is een internationale handelsorganisatie, gespecialiseerd in de import en export van met name cosmeticaproducten en non-food producten. In de vestiging Breda worden producten alleen op- en overgeslagen. Het bedrijf is een 'Groothandel in overige consumentenartikelen' wat valt onder milieucategorie 2. De grootste hinderafstand met betrekking tot geluid is 30 meter. De afstand tot de dichtstbij zijnde milieugevoelige bestemming is meer dan 100 meter. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4. Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10⁻⁶ per jaar.

(De norm van 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10⁻⁶ begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10⁻⁵ = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

Beoordeling

In de directe omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn ook geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Voor het aspect externe veiligheid is van belang dat de verandering toeziet op een uitbreiding van de inrichting in de vorm van een extra magazijn en de transformatie van de bestaande magazijn 1 en 2 naar PGS15 opslagvoorzieningen. Ten behoeve van deze verandering is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd, zie ook bijlage 2. Deze risicoanalyse maakt het effect van de beoogde bedrijfsvoering inzichtelijk.

Uit de risicoberekeningen blijkt dat de 10^{-6} risicocontour geheel binnen de inrichting ligt en niet over (beperkt) kwetsbare objecten of andere inrichtingen ligt. Tevens blijft het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde.

Uit de resultaten voor deze situatie kan opgemaakt worden dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico uit het Bevi.

5.5. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een plan niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen

in de buitenlucht of een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Zie tabel 1 voor de grenswaarden.

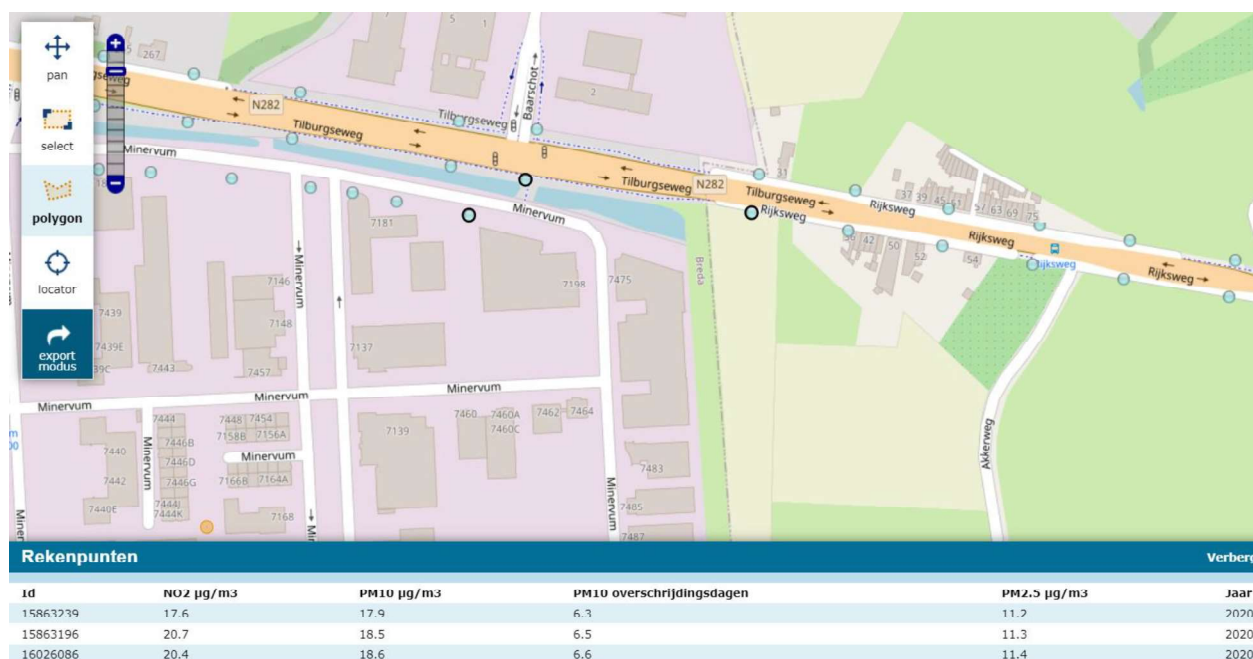
Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Beoordeling

Met de voorgestane ontwikkeling wordt een bestaand kantoorpand met loods gesloopt en wordt de bestaande bedrijfsbebouwing op het naastgelegen perceel uitgebreid. Zoals in paragraaf Verkeer en parkeren is omschreven is er netto geen sprake van een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen. Daardoor kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

In onderstaand figuur 6 is een uitsnede opgenomen van de NLS-monitoringsviewer. Hier zijn twee rekenpunten uitgelicht, welke het dichtst bij het projectgebied gelegen zijn. Dichterbij zijn geen rekenpunten bekend. Zoals uit het figuur te lezen valt, worden de grenswaarden niet overschreden. De omgeving van het projectgebied kent dus een goede luchtkwaliteit en kan dus gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 6: Uitsnede NSL-monitoringstool en projectgebied (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

5.6. Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Beleid Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Breda. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld op 14 oktober 2015). de 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 2000 m² is de gemeente het bevoegd gezag.

Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Breda, het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en het Hemelwater- en grondwaterbeleid vormen het beleidskader water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de

gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt.

Het Hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond)wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond)watersysteem (duurzaamheidseisen). In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

De gemeentelijke ambitie bij herstructurering is het verwerken van kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze. Uitgangspunt van dit beleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht. Bij een toename aan verharding dient op grond van gemeentelijk beleid 78 mm per m² te worden geborgen. Bij het vervangen van bestaand verhard oppervlak dient ook een compensatie plaats te vinden. Hiervoor geldt dat een bergingseis van 7 mm per m².

Beoordeling

Beschermingsgebieden en oppervlakte water

Het projectgebied is niet gelegen in beschermingsgebieden en in of in de nabijheid van het projectgebied zijn geen legger watergangen gelegen. Bovendien zijn ook geen watergangen in of nabij het projectgebied gelegen die in het beheer zijn van het waterschap. Met beschermingsgebieden of oppervlakte water hoeft geen rekening gehouden te worden.

Hemelwater

Het gemeentelijk hemelwaterbeleid sluit ten aanzien van nieuwe verharde oppervlakten aan bij het waterschapsbeleid (780 m³/ ha). In aanvulling hierop is de ambitie vastgelegd om bij herstructurering een compensatie van minimaal 70 m³ per hectare verhard oppervlak te bewerkstelligen. Uitgangspunt van het beleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht.

Het onderhavige projectgebied bestaat in de huidige situatie vrijwel geheel uit bebouwing, parkeerplaatsen en overig verhard terrein. De te realiseren bedrijfsbebouwing heeft geen toename van het verharde oppervlak tot gevolg is derhalve reeds aan te merken als 'hydrologisch neutraal'.

Riolering

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als uitgangspunt om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioelstelsel. Schoon hemelwater dient te worden gescheiden van het vuilwater.

Aangezien hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens eventueel in het milieu wordt gebracht, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt.

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

5.7. Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is

onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Soortenbescherming

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het projectgebied bestaat uit bebouwing, parkeerplaatsen en overig verhard terrein. Er is sprake van invloed op eventuele opgaande vegetatie, oppervlaktewater of foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden (zoals vleermuizen) in de omgeving. Binnen het projectgebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Deze bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, waardoor er geen sprake is van invloed op deze diersoort.

Gebiedsbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt, zie ook bijlage 3. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' bevindt zich op circa 4 kilometer ten zuiden van het projectgebied.

Er vindt geen depositie plaats als gevolg van de gebruiksfase in één berekening

5.8. Archeologie en cultuurhistorie

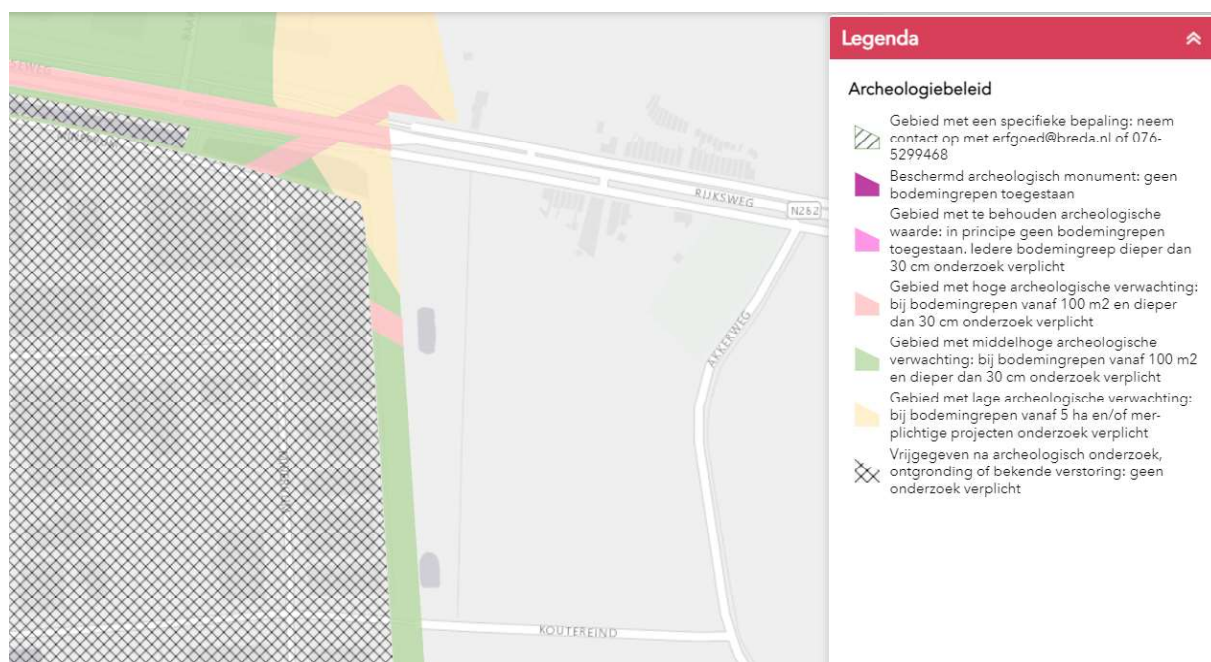
In Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025 is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente.

Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie. Historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. Deze kaarten vormen, de leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

Beoordeling

Onderstaand figuur is een uitsnede van het archeologisch beleid van de gemeente Breda.

Hierop is te zien dat het bedrijventerrein Hoogeind is vrijgegeven voor verder archeologisch onderzoek.



Figuur 7: Uitsnede archeologisch beleid gemeente Breda (bron: gemeente Breda).

5.9. M.e.r.-beoordeling

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Onderhavig plan is een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in de bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). De drempelwaarde is relevant om te bepalen of voor de ontwikkeling een milieueffectrapport verplicht is of een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. In casu ligt deze drempel bij een activiteit van:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Onderhavig project raakt qua omvang niet in de buurt van de relevante drempel. De verplichting om een zogenaamd planMER op te stellen is niet aan de orde.

Voor de in de bijlage onder D genoemde activiteiten is wel het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht.

Beoordeling

In bijlage 4 is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen in de vorm van een aanmeldnotitie. Het bevoegd gezag zal op basis van deze aanmeldnotitie beoordelen of er wel of geen milieueffectrapportage nodig is. Het bevoegd gezag beoordeelt op basis van deze notitie of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Op basis van hetgeen in de onderhavige notitie beschreven is, kan geconcludeerd worden dat de verandering van de inrichting van Labori aan de Minervum 7475 Breda niet tot nadelige effecten voor het milieu zal leiden. Er is derhalve geen aanleiding een milieueffectrapportage op te stellen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Participatie

De gemeente streeft een zo hoog mogelijk participatieniveau na.

Initiatiefnemer heeft de bedrijven, gevestigd op nabijgelegen percelen, benaderd in de vorm van een mondelinge toelichting.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (kantoor en loods slopen en magazijn terugbouwen) op een bedrijventerrein met hoofdzakelijk kantoren en andere bedrijvigheid, wordt deze vorm van participatie als voldoende beschouwd.

Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West- Brabant en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt; de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Beoordeling

Ten behoeve van dit plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

Initiatiefnemer is grondeigenaar ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 – QRA

Bijlage 3 – Onderzoek stikstofdepositie