

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8292311
Aanvraagnaam	Verdelen horeca Bagven park 3 Breda
Uw referentiecode	-
Ingediend op	20-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Op het huidige adres is nu een ruimte bestemd voor 1 horeca gelegenheid. Deze wordt binnen hetzelfde aantal m2 opgedeeld in 3 horeca units.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Breda
Bezoekadres:	Gemeente Breda, Stads Kantoor Claudius Prinsenlaan 10 4811 DJ Breda
Postadres:	Gemeente Breda Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoonnummer:	14 076
E-mailadres:	vergunningen@breda.nl
Website:	www.breda.nl
Contactpersoon:	14 076
Bereikbaar op:	maandag t/m vrijdag van 08:00 tot 17:00 uur



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit
Z2023-006958-V01
11-11-2024

Ven L

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	4838EH
Huisnummer	3
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Bagven Park
Plaatsnaam	Breda
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Binnen de vigerende bestemming "bedrijf" is er slechts 1 restaurant toegestaan. Hier is initiatiefnemer voornemens om 3 restaurantformules te realiseren.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Binnen de vigerende bestemming "bedrijf" is hierin slechts 1 restaurant toegestaan. Deze is aanwezig in de vorm van een Burger King restaurant.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Een Burger King restaurant met een drive-thru is al gelegen in een gedeelte van deze ruimte (275 m²). Verder gaat het hierbij om het toevoegen van een Go-Fresh van ongeveer 375 m², dat ook als ontbijtrestaurant van het GR8 hotel zal fungeren en een Starbucks van ongeveer 250 m².

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Dit en bovenstaande wordt goed beschreven in het rapport van RHO:

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
FUNCTIEWIJZIGING RESTAURANT
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
GR8 HOTEL TE BREDA
Breda, 19 december 2023

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ijke_onderbouwing_GR8_hotel_te_Breda_pdf	Ruimtelijke onderbouwing GR8 hotel te Breda.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	20-12-2023	In behandeling
_Verdelen_bestaande_horecabestemming_pdf	20231220 Verdelen bestaande horecabestemming.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	20-12-2023	In behandeling

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING FUNCTIEWIJZIGING RESTAURANT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GR8 HOTEL TE BREDA

Breda

19 december 2023



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

RHO ADVISEURS

22023-006958-V01

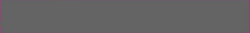
— 11-11-2024

Ven L

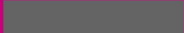


RHO ADVISEURS

DATUM 19 december 2023
KENMERK 20230820/111624/PIMa

PROJECT Ruimtelijke onderbouwing Functiewijziging restaurant GR8 hotel Breda
PROJECTLEIDER ing. 

OPDRACHTGEVER EG Retail (Netherlands) BV
PROJECTNUMMER 20230820

AUTEUR 
STATUS Definitief



INHOUD

1. Aanleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging projectgebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Project omschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde ontwikkeling	8
3. Toetsing aan beleid en overige wettelijke kaders	8
3.1 Rijksniveau	8
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro)	9
3.1.4 Conclusie	9
3.2 Provinciaal niveau	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2.3 Conclusie	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Breda 2040: Breda sterk en veerkrachtig	11
3.3.2 Horecabeleid – gemeente Breda (2021)	12
4. Behoeftanalyse	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Locatieafweging - leegstandsanalyse	13
4.3 Behoeft restaurantfunctie	14
4.4 Conclusie	17
5. Omgevingsaspecten	18
5.1 Inleiding	18
5.2 Verkeer en parkeren	18
5.3 Water	20
5.4 Luchtkwaliteit	20
5.5 Externe veiligheid	22
5.6 Bedrijven en milieuhinder	24
5.7 Overige aspecten	25
5.8 Vormvrije m.e.r.	25
6. Uitvoeringsaspecten	26
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlage 1 Verslag participatieavond	27



1. AANLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Bagven park 3 te Breda is het GR8 hotel gesitueerd. Dit recent gebouwde hotel heeft op de begane grond een commerciële ruimte van 1.000 m². Binnen de vigerende bestemming “bedrijf” is hierin slechts 1 restaurant toegestaan. De initiatiefnemer heeft de voornemens om 3 restaurantformules in deze ruimte te realiseren. De Burger King met een drive-thru is al gelegen in een gedeelte van deze ruimte (275 m²). Verder gaat het hierbij om het toevoegen van een Go-Fresh van ongeveer 375 m², dat ook als ontbijtrestaurant van het GR8 hotel zal fungeren en een Starbucks van ongeveer 250 m².

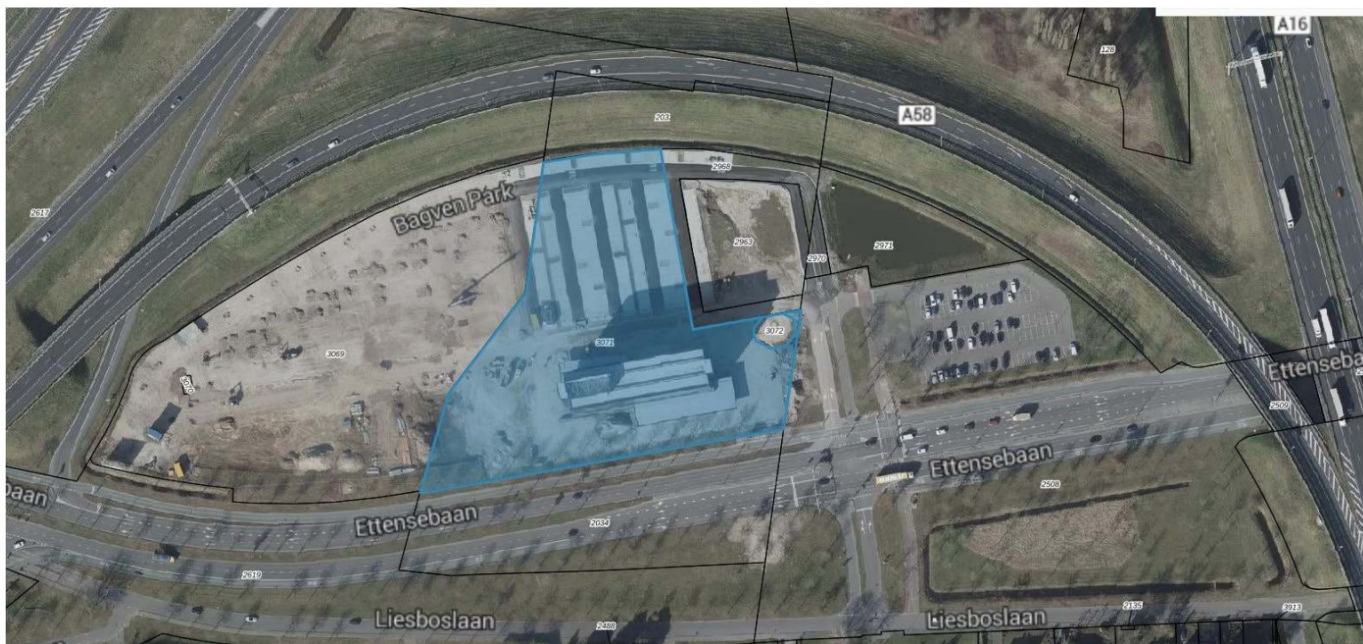
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuid 2013’ (onherroepelijk op 12 juni 2019). De gronden in het plangebied hebben de bestemming ‘Bedrijventerrein’ en er geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Het toevoegen van twee extra horecagelegenheden is op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuid 2013’ niet toegestaan. Initiatiefnemer wil beoogde ontwikkeling mogelijk maken via een uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo). Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het westen van Breda, aan Bagven park 3. Het hotel is gesitueerd in de oksel bij het knooppunt van de A16 en A58. Het plangebied wordt kadastraal aangeduid als PCH00-P-3071 en bestaat uit een totale oppervlakte van 12.534 m².



Figuur 1.1: Ligging plangebied. De gronden ten noordwesten zijn inmiddels bebouwd. (Bron: Google Earth, 2023)



Figuur 1.2: Kadastrale kaart van het plangebied (Bron: kadastralekaart.com, 2023)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de locatie van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' (onherroepelijk sinds 6 december 2019). De gronden ter hoogte van het projectgebied zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' en mogen gebruikt worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 t/m 3 evenals ten behoeve van horeca in de vorm van één restaurant, één hotel of een combinatie daarvan. Ook zijn deze bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeren, verkeer en water. Over vrijwel het gehele plangebied ligt een bouwvlak dat maximaal voor 30% mag worden bebouwd tot een hoogte van 8 meter met dien verstande dat over een bebouwd oppervlak van 2.000 m² de hoogte maximaal 70 meter mag bedragen. Een verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3: Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' (Bron: ruimtelijkeplannen, 2023)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een project omschrijving, bestaande situatie en beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 bevat een behoefteanalyse. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief en de procedure.

2. PROJECT OMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het projectgebied nog in ontwikkeling. Het GR8 hotel staat centraal in het gebied gepositioneerd aan en georiënteerd op de Ettensebaan. Het bijbehorende parkeerterrein ligt achter het hotel en wordt via Bavenpark ontsloten vanaf de Ettensebaan. Aan de oostzijde van het gebied is een carpoolplaats gelegen. Aan de westzijde is een bedrijfsverzamelgebouw in ontwikkeling. Het totale gebied ligt ingesloten in de oksel van A16 en A58. Aan de zuidzijde van de Ettensebaan staan aan de parallelweg Liesboslaan een aantal vrijstaande woningen en kassencomplexen. Een licht-reclamemast markeert de locatie.

Het hotel is opgebouwd uit 6 bouwlagen en een uitstekende plint op begane grond. Verdiepingen zijn ingericht met hotelkamers. Op de begane grond is de lobby en entree van het hotel gesitueerd, alsmede een Burger King restaurant met drive thru. De overige 600 m² commerciële ruimte staat op dit moment leeg.



Figuur 2.1: Huidige situatie GR8 hotel (Bron: Rho adviseurs, juli 2023)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om op de begane grond van het GR8 hotel in de leegstaande ruimte naast het Burger King restaurant nog twee andere complementaire horecaformules (Starbucks en Go-Fresh) te exploiteren. De toegestane totale oppervlakte voor de restaurantfunctie is 1.000 m². Met de 3 beoogde formules wordt hiervan in totaal 900 m² (Burger King 275 m², Go-Fresh 375 m² en Starbucks 250 m²) in gebruik genomen. De Go-Fresh formule zal daarbij tevens als ontbijtrestaurant van het hotel fungeren.

3. TOETSING AAN BELEID EN OVERIGE WETTELIJKE KADERS

3.1 Rijksniveau

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

De nationale omgevingsvisie, kortweg de NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de omgevingswet en vervangt op rijksniveau de structuurvisie Infrastructuur en ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de mede-overheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Er zal zorg worden gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainport ontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro. Evenals het SVIR wordt deze gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend plangebied van toepassing zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro)

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet aan deze Ladder worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van meer dan 500 m² bvo voorzieningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend initiatief wordt in plaats van een groot restaurant drie kleinere restaurants gerealiseerd. Omdat het aantal vierkante meters aan restaurantfunctie niet toeneemt wordt het initiatief niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt in hoofdstuk 4 de behoefte aan voorgenomen ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

3.1.4 Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers.

In de aanloop naar de Omgevingswet heeft provincie Noord-Brabant voor de fysieke leefomgeving alvast een interim omgevingsverordening vastgesteld.

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters. Herbestemmen en herstructureren wordt gezien als het

nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een interne functiewijziging ten einde leegstand te voorkomen. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Het volgende artikel is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Toetsing

Het projectgebied ligt binnen het 'zoekgebied verstedelijking' zoals gehanteerd binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen het 'zoekgebied verstedelijking' liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Voorliggend functiewijziging speelt in op deze mogelijkheden en is hiermee passend binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Breda 2040: Breda sterk en veerkrachtig

De Omgevingsvisie Breda 2040 'Breda sterk en veerkrachtig' (vastgesteld op 21 oktober 2021) heeft betrekking op het gehele grondgebied van Breda en op alle thema's die te maken hebben met onze fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Breda 2040 is een kaderstellende visie die gebruikt wordt als basis voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en later omgevingsplannen en voor andere ruimtelijke besluiten. De visie is juridisch bindend voor het orgaan dat het vaststelt, te weten de gemeenteraad, maar niet direct bindend voor de burger; op basis van de visie worden ook geen ontwikkelingen juridisch rechtstreeks mogelijk gemaakt. Wel biedt de visie het kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. Via doorvertaling van de visie in een bestemmings- of omgevingsplan ontstaat uiteindelijk juridische binding voor de burger en andere partijen in de stad.

In de omgevingsvisie zijn drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda geformuleerd:

- **Versterkt internationaal knooppunt:** Breda gebruikt haar centrale ligging en goede verbindingen om van de stad nog meer een plek te maken die voor internationale bedrijven aantrekkelijk is. De voorzieningen en ontwikkelingen dragen daaraan bij.
- **Ongedeeld Breda:** Breda is een gemeente waar iedereen kan meedoen, of je nu arm of rijk bent, jong of oud, dorps of stads. Waar je gezond kunt leven en werk kunt vinden. Met bijvoorbeeld winkels, scholen en sportlocaties om de hoek in een herkenbare omgeving. Zo biedt Breda ruimte aan een sterke gemeenschap met veel energie.
- **Verbind met groen:** Breda zorgt voor een groene en gezonde stad die klaar is voor toekomstige veranderingen. Veranderingen zoals het klimaat en de woonwensen. Maar ook hoe we stroom opwekken en onze huizen verwarmen. Breda is de eerste Stad in een park en met een vitaal buitengebied.

In de Omgevingsvisie ontvouwt de gemeente Breda haar ambitie, doelen en opgaven voor de komende 20 jaar. De visie laat zien waar de gemeente zich op gaat richten en op welke wijze bedreigingen en uitdagingen te lijf worden gegaan.

Horeca

Aantrekkelijke horecavoorzieningen zijn belangrijke plekken van ontmoeting voor bewoners en bezoekers. Ze dragen daarmee bij aan het plezier en welbevinden van de mensen. We houden daarom de horecavoorzieningen in Breda in de toekomst op peil en bevorderen vooral de verscheidenheid, kwaliteit en vernieuwing. Gemeente wil de samenhang tussen horeca, retail en evenementen versterken en beter benutten.

De afgelopen jaren is er in Breda veel horeca bijgekomen. Hoewel dit verklaard wordt door het groeiende consumenten-draagvlak (in brede zin) houdt de gemeenterekening met de grenzen van de groei. Daarom is er vooral oog voor kwaliteit.

Binnensteden veranderen van koop- naar verblijfscentra. Breda is daarop geen uitzondering. Met het oog op de toekomst legt de gemeente de focus op kwaliteit en zijn ze terughoudend met een groei in kwantiteit. Daarbij kan gedacht worden aan de hoeveelheid horeca, maar ook aan de variatie daarbinnen met betrekking tot bijvoorbeeld marktsegmenten en doelgroepen. Daarnaast vindt de gemeente de balans met andere functies, innovatieve concepten en de profilering van de deelgebieden van belang, zowel in de binnenstad als daarbuiten.

De bestaande horecastructuur is op orde; in algemene zin wordt gekozen voor instandhouding. Gemeente is terughoudend in het toevoegen van nieuwe horecabestemmingen in bestemmingsplannen. Dit is noodzakelijk, omdat mede door de coronacrisis, de horecasector en de Bredase horecagebieden kwetsbaar zijn. Door de verwachte krimp in de sector staat de aantrekkelijkheid van deze gebieden namelijk op het spel. Denk bijvoorbeeld aan toenemende leegstand in de binnenstad. Om de horecagebieden aantrekkelijk te houden wordt ingezet op concentratie van nieuwe horeca binnen deze gebieden en bestemmingen, in plaats van daarbuiten. Er is geen noodzaak tot onvoorziene uitbreidingen van de horeca-structuur.



Hoewel gemeente terughoudend omgaat met nieuwe ontwikkelingen, zijn er ook kansen voor nieuwe horeca. Hierbij is ook voor het ontwikkelperspectief van bepaalde deelgebieden (in de binnenstad en daarbuiten), maar ook voor de ontwikkelingslocaties en de doelgroepen.

Toetsing

Beoogde ontwikkeling is geen toevoeging van horecameters; het betreft een bestaande horecalocatie als onderdeel van het GR8 hotel. Met de keuze voor drie kleinere restaurants in plaats van één grote, kan beter ingespeeld worden op de behoefte van de hotelgasten en bezoekers. Deze functie is afgestemd op de strategische, goed bereikbare locatie in de oksel van de A16/A58. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee aan op de Omgevingsvisie.

3.3.2 Horecabeleid – gemeente Breda (2021)

Het gemeentelijk horecabeleid geeft inzicht in welke horeca op welke plaats wordt voorzien en hoe de gemeente hier in samenwerking met marktpartijen richting aan geeft. Ook geldt dit beleid als richtlijn voor nieuwe bestemmingsplannen en voor de toetsing van nieuwe initiatieven. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn de ambities van gemeente, marktpartijen, de beeldbepalende functie én de verwevenheid van horeca met andere sectoren.

Om de horecagebieden aantrekkelijk te houden, zet gemeente in op concentratie van nieuwe horeca binnen aangewezen horecagebieden en -bestemmingen, in plaats van daarbuiten. Er is geen noodzaak tot onvoorziene wezenlijke uitbreidingen van de horecastructuur. Hoewel gemeente terughoudend omgaat met nieuwe ontwikkelingen, zijn er zeker wel kansen voor nieuwe horeca. De gemeente heeft hierbij oog voor het ontwikkelperspectief van benoemde deelgebieden in de binnenstad en daarbuiten, maar ook voor de nieuwe ontwikkelingslocaties en de doelgroepen.

Relevantie voor beoogd initiatief

Voor de beoogde ontwikkeling, dat valt binnen het gebiedsprofiel 'Horeca in het buitengebied of andere solitaire locatie' geldt dat gemeente Breda onder voorwaarden kan meewerken via de maatwerkafweging. Hierbij toetst gemeente onder andere of de locatie en het initiatief wederzijds van meerwaarde zijn voor elkaar, of er geen wezenlijke effecten ontstaan op de horeca binnen de centra en het belangrijkste, of het initiatief geen overlast geeft voor de directe omgeving.

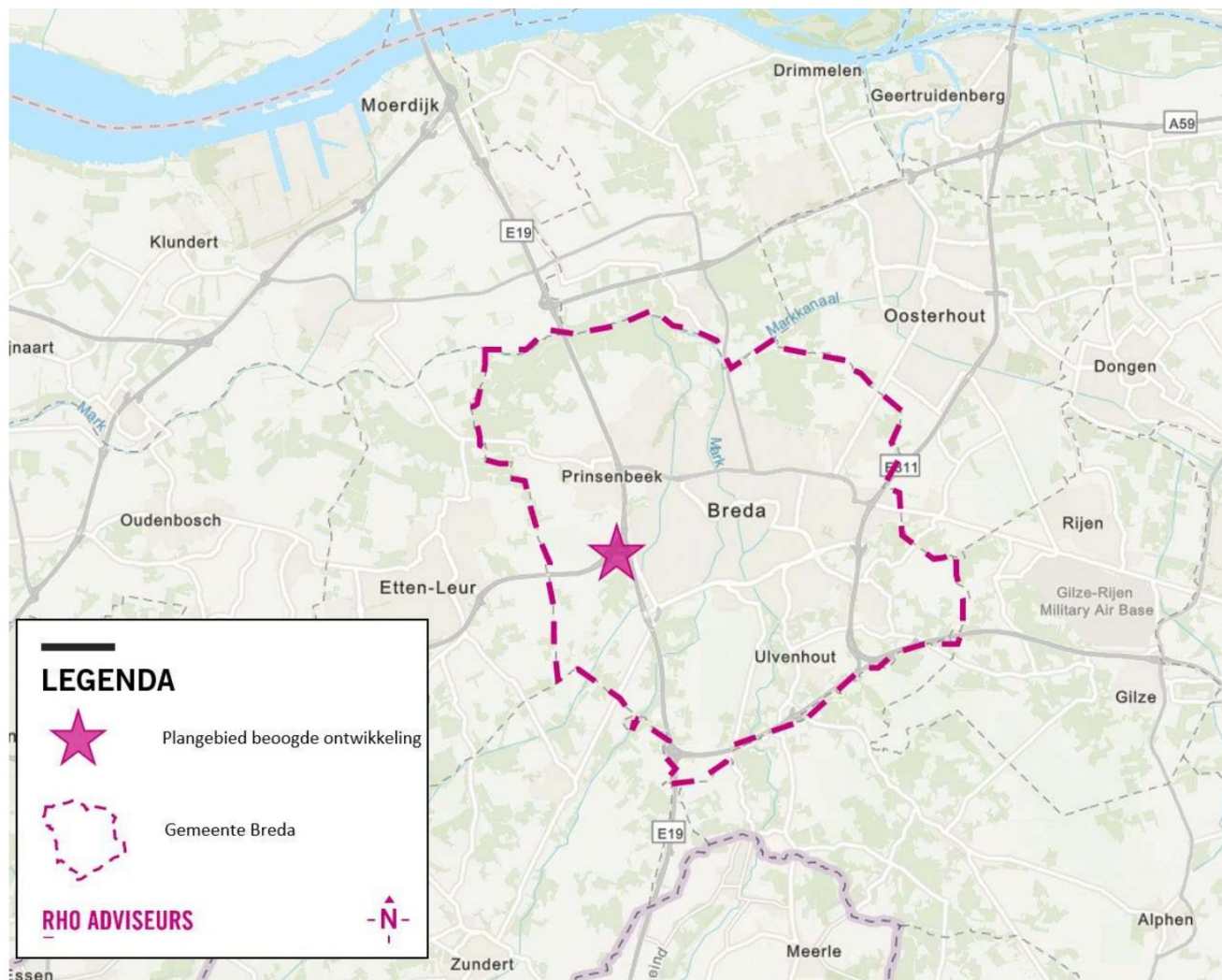
Toetsing

Gemeente Breda voorziet horeca primair in de beschreven voorzieningencentra. De beoogde ontwikkeling vindt daarbuiten plaats in het gebiedsprofiel 'horeca in het buitengebied of andere solitaire locatie'. Gemeente Breda kan onder voorwaarden meewerken aan beoogde ontwikkeling via de maatwerkafweging.

4. BEHOEFTEANALYSE

4.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om naast de Burger King nog twee andere complementaire formules (Starbucks en Go Fresh) te exploiteren in het GR8 hotel te Breda. Het hotel is gesitueerd op het perceel aan de Bagven park 3 in de wijk Princehagen te Breda, in de oksel van de A16 en A58 (figuur 1.1).



Figuur 4.1: Ligging plangebied.

Dit recent gebouwde hotel heeft op de begane grond een commerciële ruimte van ca. 1.000 m². De beoogde ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' (onherroepelijk op 12 Juni 2019). Binnen de vigerende bestemming "Bedrijf" is de restaurantfunctie beperkt tot 1 restaurant. De initiatiefnemer is voornemens om hier binnen het huidige oppervlak twee restaurants aan toe te voegen. Door middel van een functiewijziging kan de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.2 Locatieafweging - leegstandsanalyse

Uit de leegstandanalyse blijkt dat Breda een leegstand heeft van 142 panden (19.942 m² wvo). Dit komt neer op respectievelijk 6,1% leegstand van verkooppunten (vkp) en 3,9% leegstand van omvang m² winkelvloeroppervlak (wvo). Vergeleken met de provincie Noord-Brabant heeft Breda minder leegstand. Wanneer er wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van 2010-2023 valt op dat de leegstand in Breda daalt sinds 2020. In dit jaar bedroeg de leegstand nog 190 verkooppunten en 46.387 m² wvo. In 2010 was de leegstand het laagst (102 verkooppunten; 13.888 m² wvo).

Tabel 4.1: Leegstandanalyse (bron: Locatus, 2023).

	aantal verkooppunten			omvang m ² wvo		
	Leegstand (N)	Totaal (N)	Leegstand (%)	leegstand (N)	totaal (N)	leegstand(%)
Breda	142	2.325	6,1%	19.942	509.104	3,9%
Provincie Noord-Brabant	2.028	30.360	6,7%	350.246	6.309.764	5,6%

Conclusie

Beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van twee restaurants op een al bestaande restaurantlocatie (Burger King). De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande horecalocatie als onderdeel van een hotelconcept. Horeca is hierin een gebruikelijk onderdeel en van toegevoegde waarde (combinatie van functies). Er is sprake van een strategische locatie langs de snelwegen, waarbij ook passerende bezoekers gebruik kunnen maken van de restaurants. Door verschillende kleinere restaurants te combineren kan de initiatiefnemer beter inspelen op de behoefte van hotelgasten en bezoekers. Zij kunnen op verschillende momenten van de dag gebruik maken van verschillende concepten. Met het intensiever gebruik maken van de bestaande restaurantfunctie is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.3 Behoeft restaurantfunctie

Verzorgingsgebied

De twee nieuwe restaurants zullen voldoen in de behoefte van hotelgasten en passerende bezoekers vanuit de snelwegen A16 en A58.

Trends en ontwikkelingen

ING: markt blijft uitdagend voor horeca in 2023¹

Zoals in het voorgaande hoofdstuk naar voren kwam zijn de vooruitzichten voor horeca voor 2023 en 224 gematigd positief. De vooruitzichten voor de horeca voor 2023 en 2024 zijn gematigd positief. Uit de volumeontwikkeling (figuur 2.1) blijkt dat na drie roerige jaren de horeca terugkeert naar een stabiel groeipad.

Volume-ontwikkeling in de horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Research

Figuur 4.2: Volumeontwikkeling in de horeca (bron: CBS, 2023; ramingen: ING Research).

Ook nu de coronapandemie achter de rug is, blijven het uitdagende tijden voor de horeca. Onder andere de relatief hoge inflatie zorgde eind 2022 voor een historisch laag consumentenvertrouwen en een lage koopbereidheid van consumenten naar de toekomst toe. In het eerste kwartaal van 2023 verbeterde het consumentenvertrouwen enigszins, maar was nog altijd laag. Tot nu toe ondervindt de horeca nog niet heel veel last van het lage consumentenvertrouwen. Onder meer dankzij het omvangrijke financiële steunpakket van de overheid voor huishoudens en door de hogere (minimum)lonen kan

¹ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/leisure/vooruitzicht-horeca>

de consument voornamelijk in de horeca blijven spenderen. En doet dat ook. Uit de meest recente ING-transactiedata blijkt dat de consument per horecabezoek in het eerste kwartaal 2023 gemiddeld wel zo'n 7% meer afrekende ten opzichte van een jaar eerder.

De relatief hoge inflatie speelt ook de horeca parten. Zes op de tien horecaondernemers noemt de prijsstijgingen van voeding, dranken, energie- en personeelskosten zorgelijk voor het bedrijf, blijkt uit cijfers van het CBS. Evenals in veel andere sectoren ontkomt ook de horeca er niet aan de prijzen te verhogen. Dit is nodig om de hogere energie-, inkoop- en personeelskosten (deels) te compenseren. Naar verwachting met gemiddeld 4% ten opzichte van een jaar eerder.

Ondanks dat de sector hard werd geraakt door de coronapandemie, bleef het aantal faillissementen zowel in 2021 als in 2022 extreem laag. De verwachting is dat het aantal bedrijfsbeëindigingen en faillissementen in de horeca in 2023 aanmerkelijk hoger zullen uitvallen dan in 2022. Met name restaurants en cafés kunnen de hogere kosten niet altijd volledig doorberekenen aan de klant, wat uiteindelijk ten koste gaat van de winstmarge. Daarnaast zijn horecabedrijven in oktober 2022 verplicht begonnen met het terugbetalen van de belastingschuld van 1,5 miljard euro. Ondanks dat bedrijven meerdere jaren de tijd krijgen om de belastingschuld af te lossen, zal dat voor een deel van de horecabedrijven tot financiële problemen leiden, met bedrijfsbeëindiging of faillissement tot gevolg.

De top 10 horeca trends 2022 (KPN, 2022²)

KPN heeft onderzoek gedaan naar de tien belangrijkste horecatrends voor 2022:

1. **Digitalisering horeca zet voort:** systemen zoals voorraadbeheer, kassasysteem, reserveringen en bestellingen zijn steeds slimmer en digitaler.
2. **Hygiëne en veiligheid:** veel horecagasten geven aan dat de aanscherping van hygiëneregels (contactloos betalen, bestellen via QR, vaak ventileren) een ontwikkeling is die men graag gehandhaafd zou willen zien.
3. **Nieuwe ervaringen:** Horecagasten willen nieuwe dingen zien, proeven en ontdekken.
4. **Gezondheidstrend duurt voort:** Horecagasten zijn zich meer bewust dan ooit van het belang van goede voeding en gezondheid. Gasten zijn steeds vaker op zoek naar vegan, biologische en kwalitatieve producten.
5. **Blurring retail en horeca:** Het blurren van bepaalde branches zet door. Horeca in retail komt steeds vaker voor.
6. **Maaltijdbezorging blijft groeien:** De verwachting is dat maaltijdbezorging ook na de coronapandemie hard blijft groeien.
7. **Luxury fast food:** Mensen raken uitgekeken op de bekende fastfood gerechten en zijn op zoek naar luxere opties.
8. **A-la-carte ontbijt:** In hotels worden buffetten steeds vaker vervangen door a-la-carte ontbijten.
9. **Masterclasses van de meester:** Steeds meer horecabranches ontdekken een nieuw verdienmodel in de vorm van online masterclasses.
10. **Apps en social media marketing:** Horeca profileert zich steeds vaker op nieuwe platformen, zoals TikTok.

Conceptbeschrijving

De initiatiefnemers is voornemens om naast de Burger King nog twee restaurants te exploiteren binnen het nieuw ontwikkelde gebouw van hotel GR8: een Go Fresh en een Starbucks.

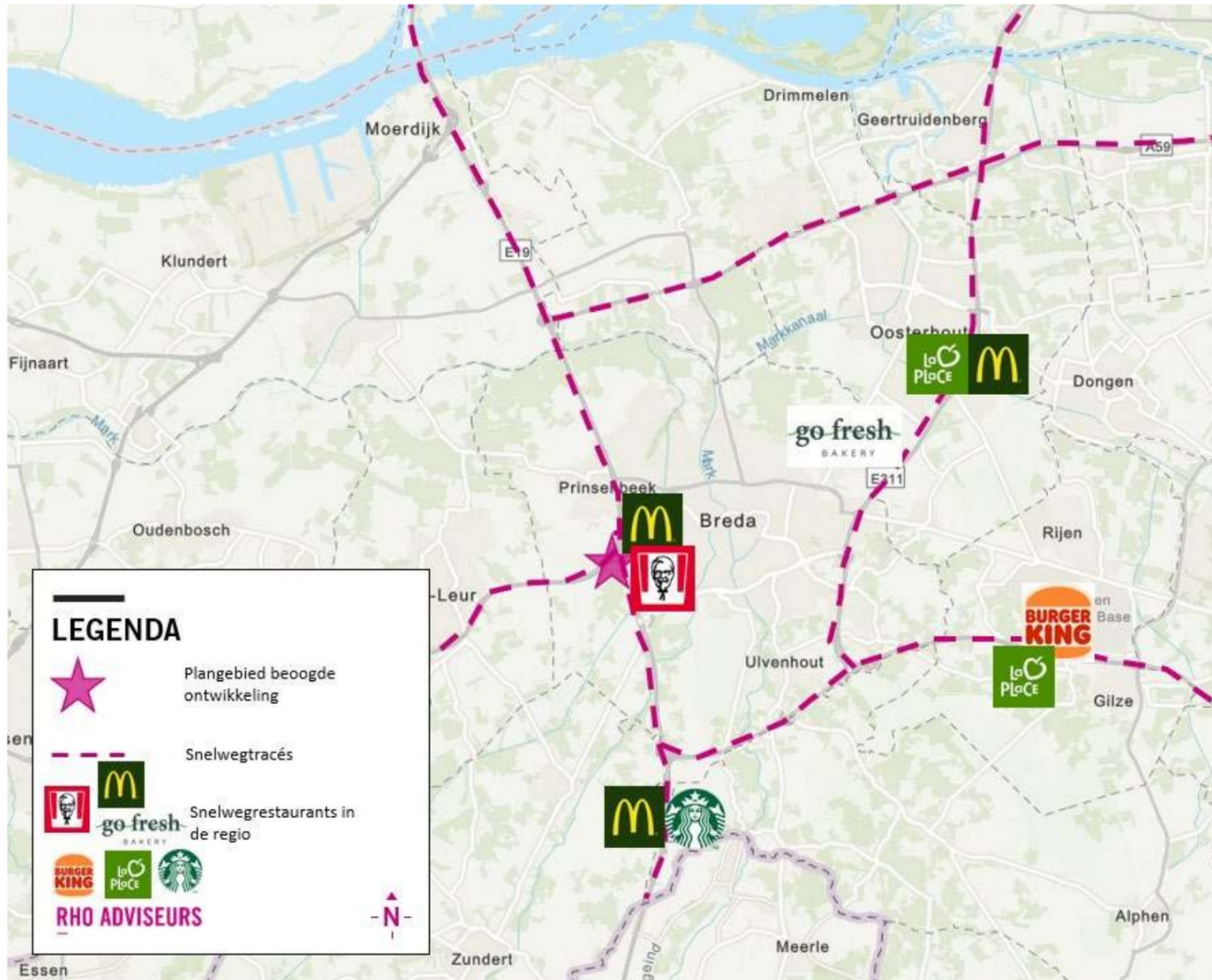
- De Go Fresh-formule staat bekend als een bakkerij met een focus op vers en lekker. Er kan zoal belegde broodjes en koffie worden gehaald of een verse pizza uit de steenoven. De hotelgasten van het GR8-hotel zullen hier ook hun ontbijt geserveerd krijgen.
- De Starbucks staat bekend om de (speciaal)koffie. Het is een plek om snel koffie af te halen, elkaar te ontmoeten of om te werken.

Deze drie formules spelen in op de laatste horecatrends en zijn zowel in assortiment als bezoekmoment (ochtend-, middag- en avondfunctie) complementair aan elkaar.

² <https://www.kpn.com/zakelijk/blog/horeca-trends-2022.htm>

Aanbod in de regio

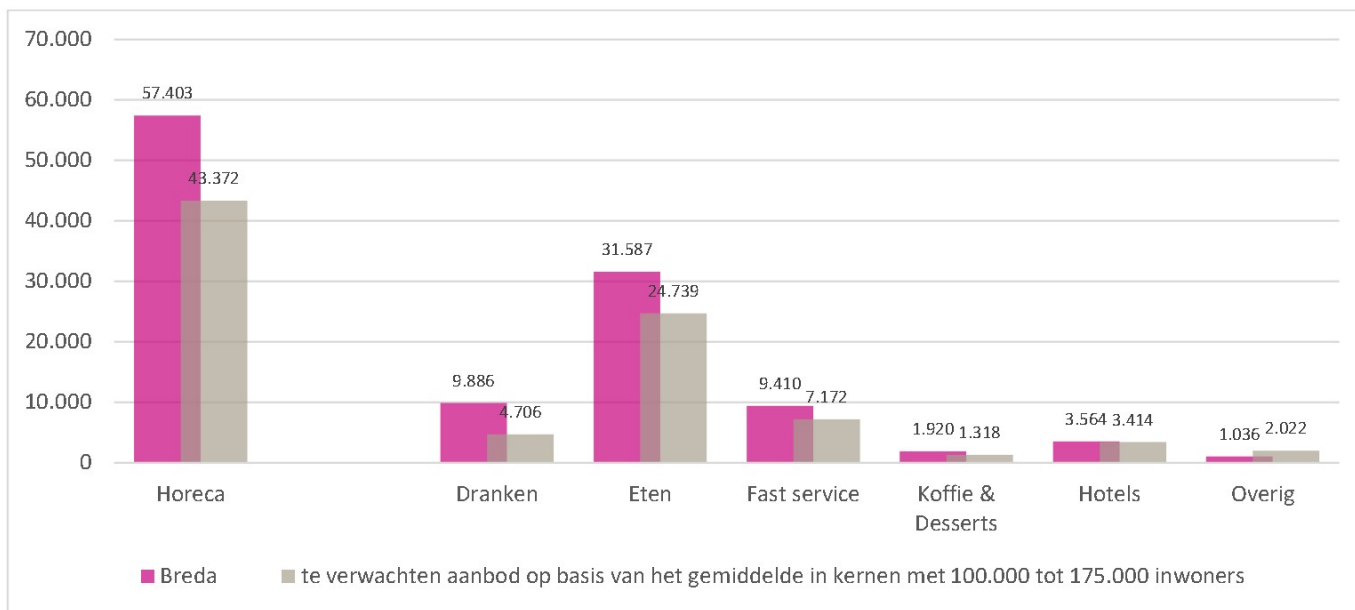
Ten westen van Breda zijn er momenteel geen formules langs snelwegen die specifiek zijn gericht op het serveren van koffie en broodjes (zogenaamde fastservice, zie figuur 3). Er is een Starbucks bij grensovergang Hazeldonk, waar een cluster is te vinden van een aantal formules bij een tankstation. Aan de oostkant van Breda bevinden zich wel restaurants gericht op broodjes (La Place en Go Fresh), maar deze hebben niet hetzelfde verzorgingsgebied als de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.3: Wegrestaurants in de omgeving van Breda (ondergrond: Esri; bewerking: Rho Adviseurs).

Benchmarkanalyse

Breda beschikt over een horeca-aanbod van 57.403 m² wvo. In figuur 4 wordt het huidige horeca-aanbod vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van gemiddelden in kernen met 100.000-175.000 inwoners (de benchmark). Duidelijk is zichtbaar dat het huidige aanbod in Breda hoger ligt dan wat te verwachten is op basis van de benchmark. Dit is terug te zien in alle branches. Voornamelijk in de branche dranken is het aanbod hoger dan verwacht (210%).



Figuur 4.4. Vergelijking horeca in Breda met het te verwachten aanbod op basis van het landelijk gemiddelde voor kernen met 100.000-175.000 inwoners (bron: Locatus, 2023).

Conclusie behoefte

Samen met de reeds geopende Burger King spelen de restaurants in op de laatste horecatrends en zijn zowel in assortiment als bezoekmoment (ochtend-, middag- en avondfunctie) complementair aan elkaar. De restaurants richten zich op specifieke doelgroepen: de hotelgasten en passerende bezoekers vanuit aangrenzende snelwegen:

- De hotelgasten van het GR8-hotel krijgen hier hun ontbijt geserveerd en hebben gedurende hun verblijf de mogelijkheid om gedurende de dag iets te drinken of te eten. Hiermee wordt de samenhang tussen beide functies versterkt.
- Ten westen van Breda zijn er op dit moment geen gemakformules langs de A16/A58 die gericht zijn op het serveren van koffie en broodjes, zoals die er wel zijn aan de oostzijde van Breda. Beoogde ontwikkeling draagt bij aan een goede spreiding van deze functie over de gemeente.

Hiermee voorzien ze in de behoefte.

4.4 Conclusie

Met beoogde ontwikkeling wordt geen horeca-aanbod toegevoegd. Het gaat om een herinvulling van bestaande planologische mogelijkheden met drie complementaire horecaconcepten in plaats van één grote. Hiermee wordt bedoeld dat de beoogde formules de bestaande Burger King aanvullen in zowel assortiment als bezoekmoment. Met deze laagdrempelige gemakformules wordt ingespeeld op een specifiek marktsegment en doelgroep die aansluiten op de hotelfunctie.

De beoogde ontwikkeling wordt ook gerealiseerd voor passerende bezoekers vanuit de snelwegen A16 en A58. Aan de westkant van Breda zijn er op dit moment nog geen restaurants die specifiek zijn gericht op het serveren van koffie en broodjes. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een goede spreiding van deze functie over de gemeente.

Met het intensiever gebruik maken van de bestaande restaurantfunctie is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Beoogde complementaire restaurants hebben meerwaarde op het reeds bestaande aanbod in dit deel van Breda en versterken de hotelfunctie. Eventuele effecten van 3 kleinere restaurants zijn vergelijkbaar met een grote van dezelfde omvang; er is dan ook geen noodzaak tot inperking van het aantal restaurants.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten beschreven en onderzocht die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

5.2 Verkeer en parkeren

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk project dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheden aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381, 2018). Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in de 'rest bebouwde kom' aangehouden de gemeente heeft een sterk stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021, daarin worden de normen voor de ligging 'Overig gebied Breda' aangehouden.

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

De bereikbaarheid van het projectgebied per gemotoriseerd verkeer is goed. Het projectgebied is gelegen aan Bagven park 3 te Breda, in de oksel van het knooppunt van de A16 en A58, welke via Ettensebaan direct bereikbaar zijn. Deze straat betreft ringbaan waar een maximumsnelheid van 70 km/h geldt.

Openbaar vervoer

Het treinstation van Breda ligt op ongeveer 5 kilometer van het projectgebied. Aan de Ettensebaan voor het GR8 hotel, op circa 2 minuten lopen van het projectgebied ligt een bushalte. De bussen die hier halteren gaan naar het treinstation van Breda en o.a. richting Roosendaal, oud-Gastel en Etten-Leur. De bereikbaarheid van het projectgebied per OV is dus voldoende.

Langzaamvervoer

Tot slot is ook de bereikbaarheid voor langzaam verkeer is via de Liesboslaan vanuit het westelijk deel van Breda goed te noemen.

ONDERZOEK VERKEERSKUNDIGE EFFECTEN

Bestaande en beoogde situatie

In de bestaande situatie is sprake van een Burger King restaurant van 275 m² bvo. In de beoogde situatie is straks sprake van drie horecaformules:

- Burger King van 275 m² bvo
- Go Fresh van 375 m² bvo
- Starbucks van 250 m² bvo

Verkeersgeneratie

Om een beeld te krijgen van de verkeerskundige effecten is gekeken naar hoeveel gemotoriseerd verkeer de bestaande en beoogde situatie genereren. Hiervoor is gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW-publicatie 381. Voor de ligging van de locatie is uitgegaan van "rest bebouwde kom". Verder geldt een stedelijkheidsgraad op deze locatie van "sterk stedelijk" (bron: CBS). Bij het gebruik van de kencijfers is uitgegaan van het midden van de bandbreedte.

Bestaand

In de bestaande situatie is maar een deel van de conform bestemmingsplan toegestane 1.000 m² bvo in gebruik. Het betreft een Burger King van 275 m² bvo. Verkeersgeneratie voor een dergelijk fastfood restaurant is bepaald op basis van "CROW-publicatie 381".

Tabel 5.1: Verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	Aantal m ²	Functie CROW	Kencijfer per 100 m ² bvo		Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	
			Parkeren	Verkeersgeneratie	Weekdag	Werkdag ³
Burger King	275	Fastfood restaurant	nvt	2.285*	2.285	2.057
Totaal					2.285	2.057

*) per vestiging (CROW publicatie 381)

Beoogd

In de beoogde situatie wordt het overige deel van de conform bestemmingsplan toegestane 1.000 m² bvo deels ingevuld met 2 extra horecagelegenheden. Het gaat om Go Fresh en een Starbucks. De Starbucks en de Go Fresh zijn zaken waar men een broodje nuttigt of ophaalt. Daarom wordt aangesloten bij de functie van "cafe(taria), bar". Hiervan zijn geen ken-cijfers van de verkeersgeneratie beschikbaar in CROW-publicatie 381. Gekeken is daarom naar de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Breda. Die geeft voor een "cafe(taria), bar" in het "overig gebied" een parkeernorm van 5 parkeer-plaatsen per 100 m² bvo. Vanwege de goede autobereikbaarheid van deze locatie wordt een hoge turnover⁴ van 8 aangehouden. Dat wil dus zeggen dat elke parkeerplaats 8x per etmaal wordt gebruikt.

Tabel 5.2: Verkeersgeneratie beoogde situatie

Functie	Aantal m ²	Functie CROW	Kencijfer per 100 m ² bvo		Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	
			Parkeren	Verkeersgeneratie	Weekdag	Werkdag
Burgerking	275	Fastfood restaurant	nvt	2.285*	2.285	2.057
Go Fresh	375	Cafetaria, bar	5	80	300	270
Starbucks	250	Cafetaria, bar	5	80	200	180
Totaal					2.785	2.507

*) per vestiging (CROW publicatie 381)

Conclusie

In de bestaande situatie bedraagt de verkeersgeneratie van het plan 2.285 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 2.057 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. In de beoogde situatie neemt de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag met 450 mvt/etmaal toe ten opzichte van de bestaande situatie. Op het maatgevende moment (drukste spitsuur) bedraagt de verkeersgeneratie 10% van de etmaalwaarde. Dat komt neer op 45 mvt/uur, oftewel minder dan 1 auto per minuut. Dit verkeer zal ontsluiten via het kruispunt met de Ettensebaan. Dit kruispunt is dermate robuust vormgegeven dat de berekende verkeersgeneratie als gevolg van de functiewijziging vlot en veilig kan worden afgewikkeld. De verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn daarom geen belemmering voor de verdere planvorming.

³ Omrekenfactor van 0,9 conform CROW publicatie 272

⁴ Turnover: het aantal keer dan een parkeerplaats per etmaal wordt gebruikt

Parkeren

In de huidige situatie zijn 293 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van hotel en restaurant functie. De parkeerbehoefte van hotel + 3 horeca formules is 193 parkeerplaatsen. Deze behoefte kan ruim opgevangen worden binnen het aantal beschikbare parkeerplaatsen.

Tabel 5.3: Parkeerbehoefte beoogde situatie

Functie	Aantal kamers / m ²	Functie	Parkeerbehoefte	
			Parkeernorm per kamer / 100 m ² bvo	parkeerbehoefte
GR8 hotel	100	Hotel	1,2	120
Burgerking	275	Fastfood restaurant	15	41
Go Fresh	375	Cafetaria, bar	5	19
Starbucks	250	Cafetaria, bar	5	13
Totaal				193

5.3 Water

Waterbeheer en watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plan en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Projectgebied

Beoogde ontwikkeling betreft een interne functiewijziging. Verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie niet toe.

Conclusie

Water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk project uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. 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. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 5.4: Grenswaarden maatgevende stoffen WM

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5}) ²⁾	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

¹⁾ De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO² is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

²⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

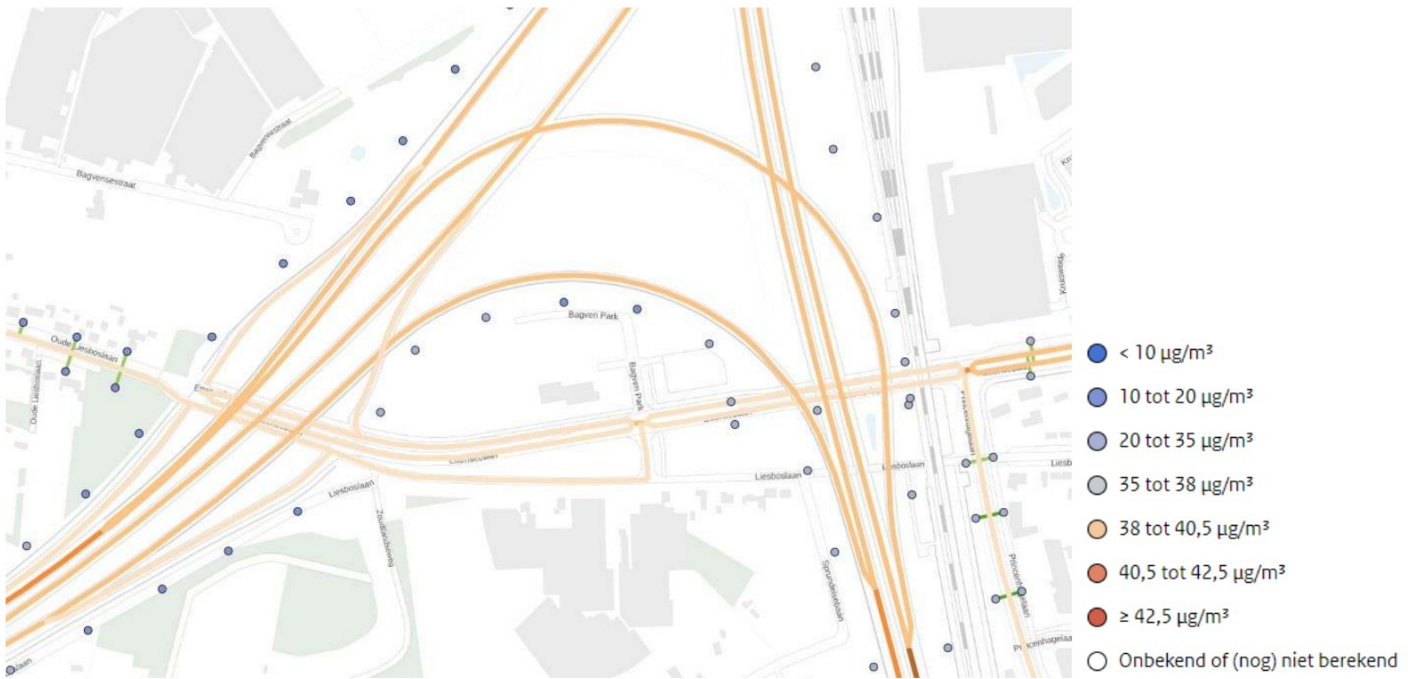
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing

De functiewijziging betreft de realisatie van 2 extra restaurantketens. Deze toepassing van extra restaurantketen valt onder de grens van het vloeroppervlak van 100.000 m² bij de ontsluitingsweg, die is vrijgesteld aan de toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De toename van de verkeersgeneraties bedraagt 500 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 450 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de kaart behorende bij het Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Bagven park. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De hoogste concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 19,6 µg/m³ voor NO₂, 16,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,4 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 6 dagen. In figuur 4.2 zijn de maatgevende rekenpunten voor het projectgebied in 2022 weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede kaart CIMLK (bron: ww.CIMLK.nl)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

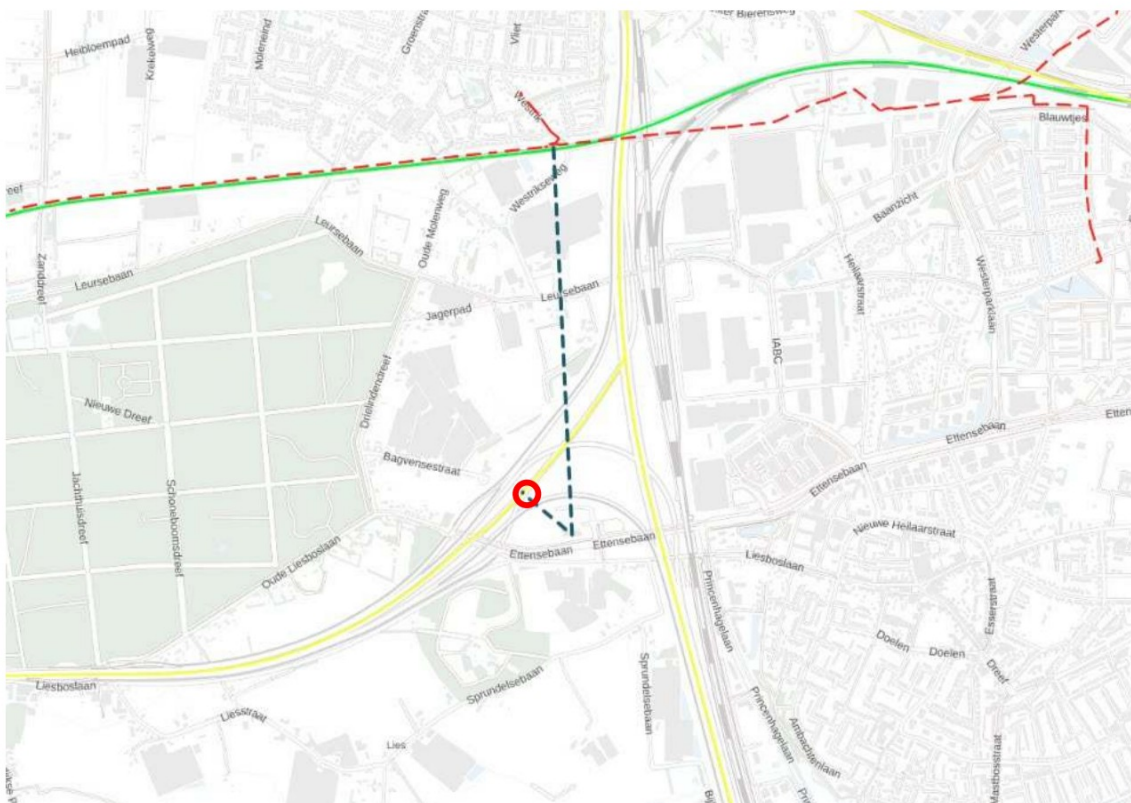
Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het pr-onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten,

en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Toetsing

Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op grote afstand (ruim 1,4 km) in noordelijke richting, vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen plaats. Daarbij, is naastgelegen een spoortraject tussen Breda en Etten-Leur gelegen waar ook het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen PR10-6 contour aanwezig, de hoogte van het groepsrisico bedraagt 3,2 x de oriëntatiewaarde. Het projectgebied ligt niet binnen de PR10-8 contour van het groepsrisico, wel binnen het invloed gebied. Er kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 5.2: Vervoer gevaarlijke stoffen; wegen, spoor en buisleidingen (bron: atlasleefomgeving).

Beknopt verantwoording van het groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bestrijdbaarheid als de bereikbaarheid van de dagelijkse incidenten, zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Ook speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

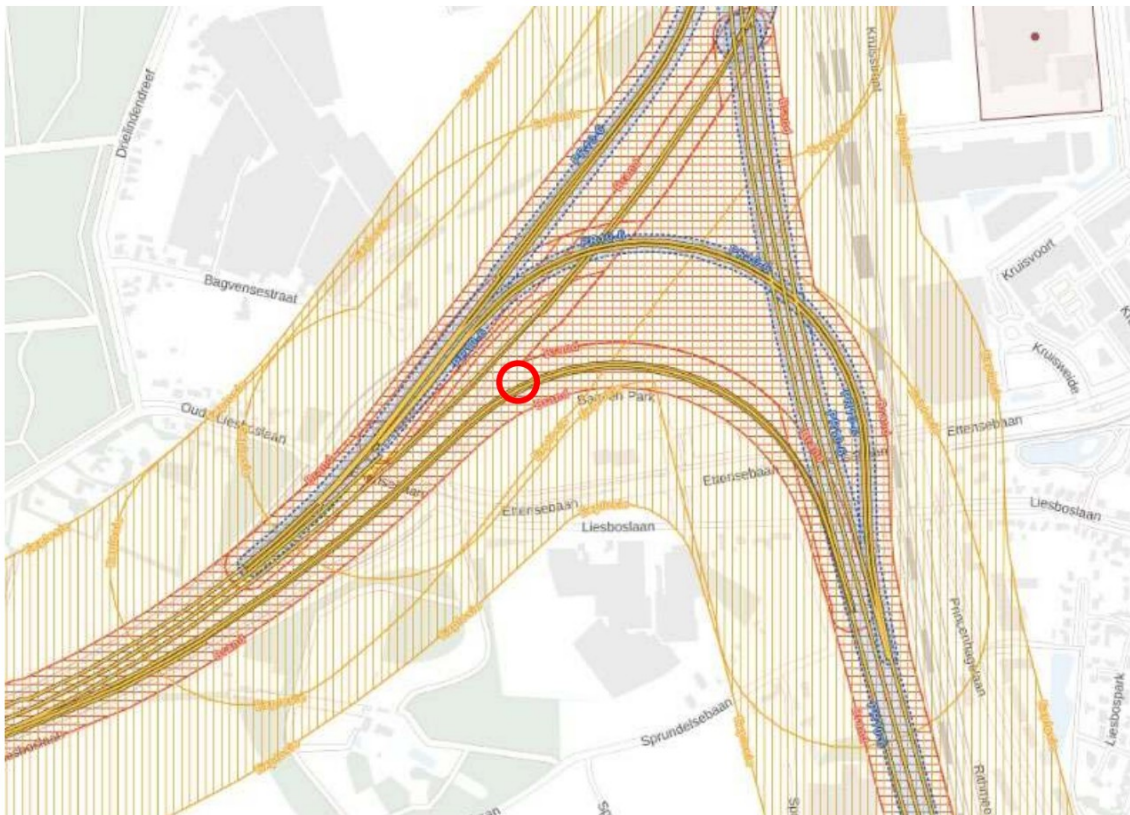
Het projectgebied is bereikbaar via een ontsluitingswegen: Bagven park. Deze weg is aangesloten op de Ettensebaan, welke is aangesloten op meerdere wegen die van de bron af leiden. Vluchten van de bron af is dan ook goed mogelijk. Daarnaast is via deze wegen het projectgebied voor hulpdiensten goed te bereiken.

Zelfredzaamheid

De beoogde functiewijziging voorziet in de realisatie van een totaal van drie restaurantketens. De aanwezige personen in het restaurant zijn over het algemeen zelfredzaam.

Milieubelastende activiteiten

De beoogde functiewijziging bevindt zich in een explosieaandachtsgebied. Voor deze functiewijziging geldt dat het oppervlakte van de bestemde restaurantketens niet toeneemt op het huidige bestemmingsplan maar de locatie ligt in een explosieaandachtsgebied. Dit betekent dat een kwalitatieve verantwoording voldoende nodig is voor deze functiewijziging.



Figuur 5.3: Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten (bron: atlasleefomgeving).

Conclusie

Het projectgebied ligt binnen het invloed gebied van een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico niet significant toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied als voldoende worden beschouwd. Verder is er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bron aanwezig waarbij een kwalitatieve verantwoording voor nodig is om deze functiewijziging mogelijk te maken.

5.6 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat:

- Een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de omliggende woningen;
- Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bedrijven/inrichtingen.



Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze ruimtelijke onderbouwing gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

Onderzoek

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee extra horeca formules (restaurant, cafetaria) te exploiteren binnen het bestaande hotelgebouw. Gelet op de diverse functies in de directe omgeving van het projectgebied en de ligging tussen A16 en A58, kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Voor een restaurant, cafetaria geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid en geur voor rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt voldaan, binnen 100 meter van het projectgebied liggen geen (bedrijfs)woningen. Daarnaast is er geen sprake van een functie waarmee omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

5.7 Overige aspecten

Bodem en archeologie

Voor de ontwikkeling van het GR8 hotel is een bodemonderzoek uitgevoerd en is locatie vanuit bodem geschikt bevonden voor beoogde horecafunctie. De beoogde interne functiewijziging vindt plaats binnen bestaand gebouw waarbij geen grondroerende activiteiten plaatsvinden. Bodem en ook archeologie vormt geen bedreiging voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder en ook in het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda wordt een horecafunctie niet gezien als geluidgevoelige functie en is vanuit dat oogpunt akoestisch onderzoek naar weg- en spoorwegverkeerslawai niet noodzakelijk voor beoogde ontwikkeling.

Ecologie, kabels en leidingen

Omdat beoogde ontwikkeling een opdeling van een reeds toegestane functie in een bestaand gebouw betreft zijn aspecten, ecologie en kabels en leidingen niet van toepassing op beoogde ontwikkeling.

5.8 Vormvrije m.e.r.

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2);

- De activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde functiewijziging betreft de realisatie van twee extra restaurantformules binnen een bestaand gebouw en binnen de maximale oppervlakte in het huidig bestemde plan en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde en het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Er is sprake van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), zodat sprake is van verplicht kostenverhaal.

De kosten ten behoeve van de ontwikkeling komen ten laste van de initiatiefnemer en niet ten laste van publieke middelen. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond.

Eventuele overige kosten worden via de reguliere legesverordening op de opdrachtgever verhaald en zijn dus anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Participatiebijeenkomst – 6 december 2023

Op 6 december 2023 is door initiatiefnemer in de lobby van Gr8 hotel een participatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn wijkraden buitengebied en Princenhage, direct omwonenden aan de Liesboslaan en horeca Nederland afdeling Breda voor uitgenodigd. In totaal waren ongeveer 20 belangstellenden en belanghebbenden aanwezig. Een verslag van de participatiebijeenkomst kunt u terugvinden in bijlage 1.

BIJLAGEN



Bijlage 1 Verslag participatieavond



Verslaglegging participatieavond

6 december 2023 – lobby Gr8 hotel

Aan het Bagvenpark 3 is het Gr8 hotel gebouwd en in gebruik genomen. Op de begane is nog ruimte voor een horecagelegenheid.

EG Group heeft, in overleg met Gr8, het voornemen om de horeca op de begane grond in te vullen. In lijn met het bestemmingsplan zal eind 2023/begin 2024 het Burger King restaurant geopend worden.

In plaats van één groot (fastfood) restaurant geeft EG er de voorkeur aan de overige ruimte op de begane grond te verdelen. Naast een Burger King restaurant zouden zij graag een koffiebar (bijvoorbeeld Starbucks) en ons Go Fresh (o.a. broodjes) toevoegen.

We vinden het belangrijk de buurt en andere partijen bij ons plan – wijzigen van 1 grote horecagelegenheid naar 3 kleinere concepten – te betrekken en hebben daarom een participatieavond georganiseerd.

De participatieavond heeft plaatsgevonden op 6 december van 19:30-21:30 in de lobby van het Gr8 hotel.

In de verslaglegging is getracht om de dialoog die buiten de gepresenteerde informatie heeft plaatsgevonden zo nauwkeurig mogelijk weer te geven. Nadien hebben informele gesprekken plaatsgehad. Deze zijn niet expliciet vervat in deze verslaglegging aangezien deze meer ter verduidelijking dan wel benadrukking waren van tijdens de presentatie genoemde aandachtspunten en/of zorgen.

Aanwezigen

- **EG Group**
- **RHO Adviseurs**
- **Gemeente Breda**
- **GR8 Hotels**
- **Genodigden:**
 - Wijkraad buitengebied Breda Zuid-West,
 - Dorpsraad Princenhage, dorp in Breda,
 - bewoners [REDACTED],
 - Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Breda
- **Aanwezig omwonenden:** Een 20 tal omwonenden van zowel de Rith, Liesbos, direct omwonenden & indirect omwonenden.

Van tevoren afgesproken zaken

- Voor aanvang van de presentatie is er afgesproken dat de notulen van de avond gedeeld zullen worden met de omwonenden die hier behoefte aan hebben.
- Presentatie zal doorgestuurd worden naar een bewoner die in verband met ziekte niet op de avond aanwezig kan zijn.

Slides + gestelde vragen

Ter introductie van EG Group:



Slide 1



WELKOM!

Slide 2

Programma

- Welkom
- Wie zijn wij?
- Plan voor de horeca invulling begane grond Gr8 hotel
- Ruimtelijke onderbouwing (door Rho adviseurs)
- Vragen
- Afsluiting



Slide 3



Slide 4



Wie is EG Group?

Slide 5

EG GROUP : LEADING BRANDS & HIGH-QUALITY SERVICE



- EG Group is een van de grootste onafhankelijke retailers ter wereld en daarmee een belangrijke speler in de markt van tankstations, maar ook in retail- en foodservices.
- Wij zijn al meer dan 20 jaar actief in veel Europese landen en in het Verenigd Koninkrijk, Australië en de Verenigde Staten.
- We streven naar een consistente "best in class" bestemming voor onze klanten.
- Met een breed scala aan relevante producten en diensten van hoge kwaliteit willen we zo goed mogelijk voldoen aan de behoeften en wensen van onze klanten en ervoor zorgen dat zij weer met een glimlach op weg gaan!



+/- 6300 locaties wereldwijd

Actief in 10 verschillende landen

Samenwerkingen met toonaangevende merken in brandstof en non-food retail

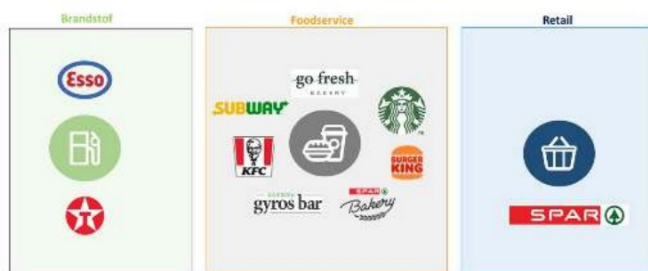
€30.6 mld omzet in 2021

+/- 47.000 Werknemers

35 mln klanten per week

Slide 6

EG Group in Nederland



Een ambassadeur voor toonaangevende A-Merken

Slide 7

Omwonende: Exploiteren jullie ook reclamemasten?

EG Group: Nee, die exploiteren wij niet.

Omwonende: Exploiteren jullie dan misschien het hotel?

EG Group: Nee, het hotel is van GR8 en hier heeft EG dus niks mee te maken behalve dat wij huurder zijn van GR8. Wij zijn voornemens de begane grond van het Bagvenpark te huren, exclusief de lobby.

Plan Bagvenpark



Kader:

- EG Group is huurder van de begane grond van het Gr8 hotel (met uitzondering van de hotellobby)
- EG Group heeft geen zeggenschap over het hotel, de reclamemast of andere ontwikkelingen op het Bagvenpark

Bestemmingsplan:

- Horeca in de vorm van één restaurant of één hotel of een combinatie daarvan.

Burger King:

- Passend binnen bestemmingsplan – opening januari 2024

Planvoorstel:

- Overige ruimte invullen met bakkerijconcept Go Fresh en Starbucks (of vergelijkbaar koffieconcept)

Slide 8

Omwonende: In het bestemmingsplan staat dat er één hotel of één horecagelegenheid of een combinatie ervan aanwezig mag zijn op de als bedrijventerrein aangewezen gronden. Dit staat incorrect of ten miste krom beschreven op de slide.

EG Group: Deze omschrijving is letterlijk over genomen uit het bestemmingsplan en is zoals u aangeeft inderdaad van toepassing voor het hele Bagvenpark. De ontwikkelaar van het Bagvenpark heeft echter enkel aan de begane grond van dit gebouw de functie horeca toebedeeld.

Omwonende: Zei u nu dat meer horecaconcepten zoals Starbucks en Go Fresh beter zouden zijn voor de omwonenden?

EG Group: Dit bedoelden wij inderdaad met enige voorzichtigheid te zeggen. Zoals het nu vergund is, zouden wij op de gehele begane grond één horeca concept kunnen exploiteren, voor deze ontwikkeling betekent dat dit een grote Burger King zou kunnen zijn. Fastfood is een beduidend hogere / zwaardere horecacategorie dan de concepten Starbucks (of een vergelijkbaar koffie concept) & Go Fresh, die zullen focussen op eat-in gasten.

Omwonende: Een restaurant is in principe een eat-in, niet direct met een drive-through. Kan dit daarom wel?

EG Group: Een restaurant in de zin van een fastfoodrestaurant is inclusief een drive-through. De drive-through is meegenomen en toegestaan middels de omgevingsvergunning.

Omwonende: Wat was het plan voor het linker gedeelte bij de ontwikkeling hiervan?

EG Group: Gr8 heeft de eerste plannen voor dit deel van de ontwikkeling gemaakt, ze hadden volgens mij onder andere een ontbijtzaal in gedachten maar deze plannen zijn niet doorgezet. Daarna zijn wij als EG Group pas in beeld gekomen en zijn we het gesprek over invulling van de horeca op de begane grond aangegaan.

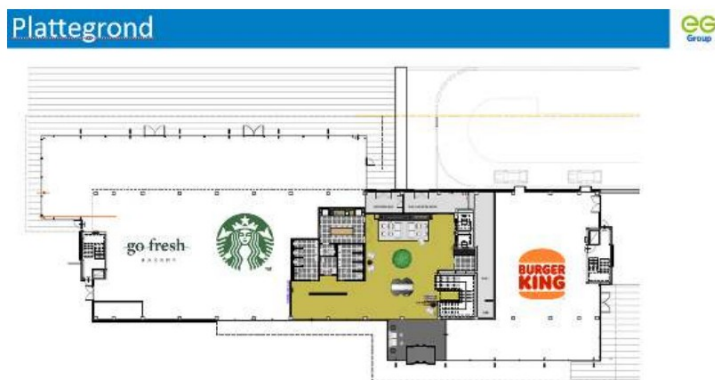
Omwonende: Dus eigenlijk zullen zij dit nu gaan uitbesteden? U bent dus nog niet zo lang in beeld voor deze ontwikkeling

EG Group: Ja, dat is correct. Wij zijn niet vanaf aanvang betrokken.

Omwonende: Volgens één van de omwonende was het oorspronkelijke plan om een La Place te realiseren in de ruimte.

Gemeente: De gemeente kan hierover geen uitspraak doen, aanwezige is niet betrokken geweest bij de oorspronkelijke planvorming. Daarnaast is de huidige situatie zoals deze is, bij recht vergund.

Omwonende: Juridische processen lopen, dan wachten we die gewoon verder af.



Slide 9

BK slide



Slide 10

Omwonende: Burger King zit dus eigenlijk bij jullie in het pakket?

EG Group: GR8 had eerst het idee om een Burger King te exploiteren in het gebouw. Zij zijn net als EG ook een franchisenemer van de Burger King keten. Zij hebben hier uiteindelijk vanaf gezien en wij hebben het daarna bekeken en vonden eveneens dat hier een Burger King zou passen. Dit hebben wij dus, in tegenstelling tot GR8, doorgezet.

Omwonende: Jullie exploiteren ook tankstations zoals blijkt uit de introductie, komt hier ook een tankstation?

EG Group: In het verleden is dit inderdaad door de projectontwikkelaar wel zo bedacht. Wij zijn momenteel niet bezig met de ontwikkeling van een tankstation op het naastgelegen kavel.

Omwonende: Waarom stappen jullie in dan? Jullie main focus is toch op tankstations maar die zou hier dus niet komen?

EG Group: Wij exploiteren tankstations in combinatie met food concepten maar ook stand alone food locaties. Op deze locatie willen we dus een stand alone food locaties toepassen. Daarnaast is het ook goed om te vermelden dat wij hier op de eerste etage vanaf begin volgend jaar kantoor zullen houden.

Omwonende: Er wordt positief gereageerd en gevraagd of in het bestemmingsplan de kantoorfunctie is toegestaan.

EG Group: De kantoorfunctie is inderdaad op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Wij hebben dit eveneens nagevraagd bij de Gemeente Breda en dit is door hen bevestigd.

Omwonende: Burger King past binnen bestemmingsplan, hiervoor is een omgevingsvergunning verleend en dit is dus toegestaan. Daarnaast zouden jullie nog twee andere concepten willen implementeren. En als die concepten dan een lagere score hebben op de genoemde horeca categorieën bijvoorbeeld 2, in plaats van de score van Burger King (5) dan kom ik alsnog op een hoog gemiddelde uit toch ($5+2+2=9$)?

EG Group: Daarom organiseren wij ook deze participatieavond, om hierover in gesprek te gaan en dit ook aan jullie voor te leggen. In het bestemmingsplan is geen horeca-categorie geregeld, maar enkel opgenomen dat deze mag ingevuld worden door één restaurant. De normaliter in Breda gebruikte categorieën geven de soort horeca op basis van de ruimtelijke impact weer en gaat bij meerdere horeca-vestigingen dus niet uit van een optelling van categorieën.

Omwonende: In die situatie zouden er dus meerdere invullingen komen in plaats van één invulling.

EG Group: Ja dat klopt, wij hebben toestemming om overal één Burger King concept te hanteren. Maar wij zijn zelf van mening dat één groot Fastfood concept niet wenselijk is en daarom hebben wij de voorkeur voor drie kleinere concepten/functies.

Omwonende: Maar dan zijn er dus drie verschillende concepten aanwezig die op verschillende tijden openen/sluiten. En dus ook op drie verschillende momenten een piek qua verkeer kunnen genereren.

EG Group: Daarom hebben we een ruimtelijke onderbouwing door Rho adviseurs laten maken. Verderop in deze presentatie zal dit uitgebreid aan de orde komen.

Omwonende: Hoeveel gasten/auto's verwachten jullie uiteindelijk?

EG Group: Dit zal eveneens zo dadelijk door Rho adviseurs worden toegelicht.

Omwonende: Dat er een Burger King komt was al wel bekend door het grote bord boven op de paal. Moeten we met 2 nieuwe concepten dan ook rekening houden met extra reclame op de naastgelegen mast?

EG Group: De mast staat nu zoals hij is en is naar ons weten redelijk "vol". Wij zien het zelf niet als een optie hier bebording bij te plaatsen. Daarnaast geldt dat we ons aan de regels tbv plaatsing van reclame zullen moeten houden.

Go Fresh



Slide 11

Starbucks (of vergelijkbaar koffieconcept)



Slide 12

OMGEVINGSVERGUNNING

- Uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (Wabo)
- Aantonen goede ruimtelijke ordening door middel van een ruimtelijke onderbouwing.
- Toetsing:
 - Beleid, m.n. gemeentelijk beleid omgevingsvisie en horecabeleid
 - Behoeftanalyse
 - Omgevingsaspecten zoals verkeer en parkeren, milieuhinder e.d.

Slide 13

Omwonende: In het verleden heeft de gemeente wel eens uitspraken gedaan omtrent horeca uitbreiding binnen de gemeente, ik dacht dat dit in het verleden zo is gezegd dat het niet verder uitgebreid zou mogen worden.

RHO Adviseurs: Het wordt niet gezien als uitbreiding omdat het aantal m²'s niet toeneemt, daarom past het dus ook binnen het beleid.

Omwonende: Nu is het eigenlijk een bedrijventerrein en wordt het getoetst aan het horecabeleid. Waarom wordt het niet getoetst aan het beleid voor een bedrijventerrein?

RHO Adviseurs: Er wordt getoetst aan het horecabeleid omdat wij horeca anders willen invullen. Het bedrijventerrein gedeelte is niet voor ons. Wij mogen nu in principe één horecaconcept toepassen maar zouden er graag drie willen.

- **Omgevingsvisie Breda 2040**
 - horecavoorzieningen in de toekomst op peil en bevorderen van verscheidenheid, kwaliteit en vernieuwing
 - geen toevoeging van horecameters;
 - met drie kleinere restaurants in plaats van één grote, kan beter ingespeeld worden op de behoefte van de hotelgasten en bezoekers.
- **Horecabeleid**
 - gebiedsprofiel 'Horeca in het buitengebied of andere solitaire locatie'
 - gemeente Breda mogelijkheid voor maatwerkafweging;
 - locatie en het initiatief wederzijds van meerwaarde zijn voor elkaar,
 - of er geen wezenlijke effecten ontstaan op de horeca binnen de centra
 - en of het initiatief geen overlast geeft voor de directe omgeving.

Slide 16

OMGEVINGSASPECTEN - PARKEREN

In de huidige situatie zijn 293 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van hotel en restaurant functie.

De parkeerbehoefte hotel + 3 horeca formules = 193 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal kamers / m ²	Functie	Parkeerbehoefte	
			Parkeernorm per kamer / 100 m ² bvo	parkeerbehoefte
GR8 hotel	100	Hotel	1,2	120
Burgerking	275	Fastfood restaurant	15	41
Go Fresh	375	Cafetaria, bar	5	19
Starbucks	250	Cafetaria, bar	5	13
Totaal				193

Slide 17

Omwonende: Is er met de parkeerplaats rekening gehouden met hotelgasten en de piekmomenten van de dag? Is er dus eigenlijk genoeg parkeergelegenheid om alle piekmomenten aan te kunnen?

RHO adviseurs: Zoals in de slide parkeren te zien is, is er naar de kwantitatieve getallen gekeken. Gebaseerd op standaard kengetallen (CROW) die gebruikt worden bij het berekenen van de zogenoemde parkeernorm. Deze gaan ervan uit dat iedereen op het zelfde moment zou parkeren terwijl dit in de realiteit niet zo zal zijn. De rekensom komt uit op een benodigd totaal van 193 parkeerplaatsen. Er zijn in totaal 293 parkeerplaatsen wat betekent dat we dan nog een hele ruime marge hebben.

Omwonende: En dat is inclusief de parkeerplaatsen van de carpool?

EG Group: Nee, dat is juist exclusief de parkeerplaatsen van de carpool.

Omwonende: Krijgt het bedrijventerrein eigen parking of moet dit er ook nog bij?

EG Group: Nee die hebben eigen parkeergelegenheid en dat hoeft er dus niet bij.

Omwonende: Dus er zullen 293 parkeerplaatsen voor hotel en horeca functie zijn?

EG Group: Ja.

Omwonende: Wat is er officieel vergund?

EG Group: Wij gaan ervan uit dat hetgeen er ligt in lijn met de vergunning is.

Omwonende: De doorloop van de Burger King staat er volgens mij niet bij? Is daar rekening mee gehouden?

RHO Adviseurs: Dit is meegenomen in zowel de cijfers voor verkeersgeneratie & parkeernorm.

Omwonende: Waar hebben jullie als EG Group rekening mee gehouden bij het maken van jullie business case?

EG Group: Wij verwachten eerlijk gezegd dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie aanzienlijk minder zal zijn dan de kerncijfers van het CROW. Deze getallen zijn gebaseerd op de grootste McDonalds locaties en staan in den lande bekend als een ruime schatting. Ik zou persoonlijk blij zijn

als we zulke cijfers gaan halen want dan doen we het commercieel gezien heel goed. Maar onze verwachting is niet dat we het halen.

Omwonende: Hebben jullie ook plannen voor als er in de piekperiode niet voldoende parkeerplekken aanwezig zijn?

RHO Adviseurs/EG Group: Uit berekening, zonder aanwezigheidspercentages, blijkt een overcapaciteit van 100 parkeerplaatsen. In werkelijkheid zullen dat er nog ruim meer zijn. Zodoende zijn er ook bij hele grote piekmomenten ruim voldoende parkeerplekken beschikbaar.

Omwonende: Gasten blijven misschien 2 á 3 nachten in het hotel, en dan blijft de auto daar mogelijk staan. Hebben jullie hier rekening mee gehouden?

RHO Adviseurs: Parkeernorm voor het hotel gaat uit van een norm per kamer, dus niet op basis van verblijfsduur. Langer verblijf zorgt niet voor meer parkeervraag.

Omwonende: Deze verkeersafwikkelingen, naar welke wegen heeft u gekeken? De afslag direct aangrenzend aan het gebouw of iets anders?

RHO Adviseurs: Wij hebben naar het kruispunt Bagven Park-Ettensebaan gekeken zoals het nu is. Dit kruispunt en de Ettensebaan hebben een dermate grote capaciteit om verkeer af te wikkelen dat extra verkeersbewegingen makkelijk kunnen worden afgewikkeld.

Omwonende: Iets verder richting Etten-Leur, ligt de Lies, verwacht u daar niks extra?

RHO Adviseurs: Lastig om te zeggen waar de mensen die ons zouden bezoeken precies naartoe gaan natuurlijk, maar het omliggende wegennet heeft voldoende capaciteit om een wat extra verkeersbewegingen op te vangen.

Omwonende: Het meer verkeer zal niet alleen maar over de hoofdader gaan maar ook gebruik maken van de parallelwegen, is er voor die wegen dan ook voldoende capaciteit.

RHO Adviseurs: De verkeersafwikkeling zal met name via de Ettensebaan plaatsvinden. Verkeerstoename op de Liesboslaan zal minimaal zijn. Daar zullen geen verkeersproblemen optreden.

OMGEVINGSASPECTEN - OVERIG

- Bodem
- Archeologie
- Water
- Geluid
- Bedrijf- en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Ecologie
- Kabels en leidingen

Slide 18

Omwonende: Maar mensen die bij jullie zijn geweest kunnen daarna misschien gaan rondrijden in het gebied, dat kan extra overlast/zwerfvuil opleveren. Bij wie moeten wij ons dan melden?

EG Group: Zoals normaal ook van toepassing is, bij de gemeente, wellicht handhaving/politie afhankelijk van wat het overlast precies is natuurlijk.

Omwonende: Wat gaan jullie precies doen om het afval op te ruimen?

EG Group: Wij zullen hier onze verantwoordelijkheid ook voor moeten nemen voor zover wij hier invloed op hebben. Dit is ook geen nieuw probleem ga ik vanuit, maar wel iets waar wij onze verantwoordelijkheid in moeten nemen.

EG Group: Er bestaat een spreekwoord: "beter een goede buur dan een verre vriend". Voor ons is het belangrijkste dat wij als goeie buur zoveel mogelijk afval op onze locatie al opvangen, daar hebben wij de meeste invloed en kunnen we ook het meeste voorkomen.

Omwonende: Beter een goeie buur dan een verre vriend... de mast is een goed voorbeeld van dat het niet altijd zo gaat.....

EG Group: De twee concepten die we willen toevoegen zullen geen drive-through hebben en focussen op het eat-in concept. Dit betekent dat er dus weinig tot geen zwerfafval van de extra concepten af zal komen omdat het merendeels eat-in is.

Omwonende: Maar Starbucks is toch een afhaalconcept (wereldwijd gezien)?

EG Group: Ja dat klopt, maar dat is vooral in combinatie met een drive-through welke hier dus niet gerealiseerd is dan wel zal worden. Daarnaast is onze ervaring dat een koffiebeker minder snel de auto uitgegooid wordt dan een hamburgerbakje bijvoorbeeld.

Omwonende: Maar een beker meenemen zou dus mogelijk zijn in de Starbucks (of vergelijkbaar concept)?

EG Group: Ja dat is mogelijk.

Omwonende: En het reclamebord, gaat dat uit bij zonsondergang en aan bij zonsopgang? Gaan jullie reclame maken op de grote mast?

EG Group: Wij kunnen niet zeggen wanneer de reclame mast aan/uit moet. De mast is niet van ons en wordt niet door ons geëxploiteerd. Wij hebben geen zeggenschap over de reclamemast.

Omwonende: En de identificatie, blijft die aan in de nacht?

EG Group: Nee, wij willen de concept gebonden reclame uitzetten na sluitingstijd.

Omwonende: Dus dat is om 00:00?

EG Group: Nee, want wij zijn niet voornemens om de concepten open te houden tot 00:00. Dit zou voor ons ook niet rendabel zijn.

Omwonende: Zoals je misschien merkt is het wantrouwen bij ons groot, dit is eigenlijk omdat alle afspraken tot nu toe niet nagekomen zijn. We hebben hoorzittingen gehad en er is ook een advocaat betrokken geweest. Er is ons beloofd dat de schermen gedimd zouden worden en dat de tijden waarop de mast aan zou staan teruggebracht zou worden. Tevens zouden er geen bewegende beelden op de mast vertoond worden maar die zijn er nu wel. Er zou één horecagelegenheid komen, nu wensen jullie er drie. Daarom is het wantrouwen zo groot, maar ga eens met de verhuurder in gesprek, ga eens in gesprek met GR8. Wanneer jullie de lichtmast niet uit laten zetten, zullen juridische procedures tegen jullie vergunning starten.

EG Group: Wij zijn er deels mee bekend dat het bestemmingsplan een complexe, juridische achtergrond heeft. Van de details zijn wij niet op de hoogte aangezien dit in basis niet nodig is voor deze vergunningsaanvraag. Wij snappen uw argumentatie zeker en staan ervoor open naar u te luisteren, vandaar deze participatieavond. Wij benadrukken echter geen eigenaar of exploitant te zijn van de reclamemast.

Omwonende: Maar ga echt eens terug naar de ontwikkelaar, de omgeving heeft echt pijn bij de zaken zoals ze voor dit plan zijn gelopen. Daarbij willen we de boodschap geven: "denk nou ook eens mee, en stel ons niet teleur door valse beloftes."

Omwonende: het kwaad is allang geschied door uw concullega's die schijt hadden aan iedereen, dat is ook de reden dat bij zoveel mensen de stekels op hun rug staan en de hakken ook in het zand gaan.

EG Group: Dat begrijpen wij zeker, onze afweging en idee toen wij dit bedachten is dat door een totaal van drie verschillende concepten we juist ook mee denken met de omgeving. Omdat het andere type horecaconcepten zijn dan fastfood en ook van een iets hogere kwaliteit zonder dat het voor extra overlast zou zorgen dan wat er al vergund is (één Burger King). Wij zijn hier dan ook zodat we daar een gesprek met jullie over kunnen hebben.

Omwonende: De pijn die er zit, los je er niet mee op, die zit ook vooral in de manier hoe alles tot nu toe gelopen is en de mast. Daar zijn veel dingen fout gegaan en ook veel valse beloftes gedaan over hoe het eruit zou komen te zien, hoe het gebruikt zou worden etc. Dus nogmaals, ga naar je verhuurder en spreek daarover voordat je een contract tekent, ga er mee in gesprek!

EG Group: Wij willen de situatie bekijken en onderzoeken wat we kunnen doen, en wat we kunnen betekenen. Wij weten beiden niet wie er momenteel de eigenaar is van de mast. Wij zijn het in ieder geval niet en hebben er ook geen zeggenschap over. Wij willen best een inspanning doen maar wij zijn ook bang dat, omdat wij geen rechten hebben, we er weinig aan kunnen doen.

Terug gegaan naar slide 11/12

Omwonende: is de Go Fresh gebouwd voor de hotelgast?

EG Group: Ja, maar niet specifiek. De hotelgast zal hier wel gebruik van gaan maken om te ontbijten/lunchen/dineren. Daarnaast willen wij ons ook focussen op het langsrijdend verkeer, bezoekers van de woonboulevard & omwonenden. Eigenlijk is iedereen welkom.

Omwonende: Hebben jullie ook maatregelen om truckers tegen te gaan?

EG Group: Er is geen parkeerplek voor truckers, ze kunnen hier in principe dus niet parkeren. Anders valt dit ook onder de wijkagent/handhaving.

Omwonende: Maar de concepten zijn wel voor iedereen bedoeld.

EG Group: ja, dat is inderdaad de bedoeling

Omwonende: En wat zijn de openingstijden al dan niet de verwachte openingstijden?

EG Group: Dit is nog niet officieel bekend, maar wij rekenen nu op de volgende tijden: 06:30 tot 21:00. We willen mogelijk een wijntje/biertje serveren voor de hotelgasten die hier 's avonds ook kunnen komen eten, maar nadrukkelijk geen kroeg/café of iets dergelijke creëren.

Omwonende: Stel er vindt geen wijziging plaats en jullie krijgen de vergunning voor dit plan niet, dan wordt het één grote Burger King?

EG Group: Hier hebben we eerlijk gezegd nog niet tot in detail over nagedacht omdat dit ook echt onze voorkeur niet heeft.

Omwonende: Maar jullie kunnen dus nog punten die genoemd zijn meenemen? Want jullie hebben nog geen contract getekend?

EG Group: In onze mening moet commentaar sowieso meegenomen worden, of er nu wel of geen contract is getekend. Dit zou anders alles behalve netjes zijn. En in dit geval ook nog eens flink ten nadele van onszelf kunnen zijn. Er is dus altijd de mogelijkheid om zaken te bespreken of te overzien.

Omwonende: Stel u ontvangt een akkoord, wat is dan de planning?

EG Group: Zoals te begrijpen is dit heel lastig in te schatten omdat dit aan veel aspecten ligt. Bijvoorbeeld de vergunningsaanvraag, selecteren aannemer & recruitment. Alleen de vergunning zal al ongeveer 6 maanden in beslag nemen. Dit zou in een best-case scenario betekenen dat het een opening naar schatting eind 2024 wordt.

Omwonende: Jullie gaan hier zelf ook kantoor houden? Hebben jullie echt de hele verdieping gehuurd?

EG Group: ja wij komen op de eerste verdieping en huren inderdaad de volledige verdieping.

Omwonende: Denken jullie echt dat er mensen die langsrijden of uit de buurt komen naar de Go Fresh komen? En dat de Go Fresh dus niet alleen voor hotelgasten is?

EG Group: De tijd zal het moeten leren, wij hopen het in ieder geval wel. Wij zien in ieder geval dat een Van der Valk bijvoorbeeld vol zit tegen de lunch. Wij verwachten ook een deel zakelijke lunches bij de Go Fresh, daarnaast is het gewoon een uitstekende locatie.

Omwonende: maar Van der Valk zit ook vol door de grote vergaderingen die dan een luncharrangement nemen. Dat is hier niet het geval, dus kan het ook zomaar tegenvallen.

EG Group: Dat is natuurlijk altijd een mogelijkheid. Daarbij komt ook dat het formaat aanzienlijk kleiner is, de Go Fresh is natuurlijk maar ongeveer 300 m².

Omwonende: Nog terugkomende op de getallen van RHO Adviseurs, de getallen zoals ze gepresenteerd zijn staan toch niet in verhouding, met name de gedachte rond aantal bezoekers/auto's?

RHO Adviseurs: CROW zijn officieel erkende/in veelvoud gebruikte kengetallen ter berekening van de verwachte verkeersgeneratie en benodigde parkeerplekken. En onze ervaring (EG Group bevestigde dit) is dat deze vrijwel nooit behaald worden en ruim geschat zijn.

En stel je zou doorgaan op een grote Burger King van 1000 m² zijn de getallen nog groter, maar zullen deze cijfers al helemaal niet representatief zijn omdat een grotere vestiging niet automatisch meer bezoekers heeft.

Omwonende: Komt er nog een terugkoppeling naar ons voor de vergunningsaanvraag?

EG Group: Wij zullen u de notities/notulen toesturen die ook bij een aanvraag toegevoegd zullen worden.

Omwonende: En wat betreft gesprekken met de ontwikkelaar/eigenaar?

EG Group: Wij kunnen/willen kijken of we iets kunnen betekenen, maar de tegenpartij (eigenaar van de reclamemast/ontwikkelaar) moet dit uiteindelijk bepalen. En dus kunnen wij niet beloven of we iets kunnen betekenen en eventueel terugkoppeling kunnen geven.

Omwonende: Als de tegenpartij geen gesprek wil is dat ook een terugkoppeling.

EG Group: In theorie staan wij dus positief tegenover het bespreken.

Omwonende: Oké, de mast en gang van zaken tot dusver zijn onze grootste pijnpunten in de ontwikkeling.

EG Group: En hebben jullie de eigenaar ook al gesproken?

Omwonende: Er is niet bekend wie de eigenaar is, Hillenaar wordt aangegeven als mogelijke eigenaar/exploitant. Maar ga in gesprek met de eerder betrokken partijen, dat is belangrijk.



Zijn er nog vragen?

Gelieve uw straat/woonadres of belangenvereniging
vooraf benoemen