

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad 2013

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2010001001-0401) vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 voorziet in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor het historisch hart van de stad, gelegen binnen de singels. Tot op dit moment geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995. Dit bestemmingsplan is ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en is uit dat oogpunt aan herziening toe.

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2012 heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Daarnaast is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 biedt een nieuwe planologische regeling voor de binnenstad.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling biedt het bestemmingsplan een actuele, overwegend conserverende, bestemmingsplanregeling voor de binnenstad. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw, actueel bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Gedurende de periode van terinzagelegging van 13 september tot en met 24 oktober 2012 zijn 21 zienswijzen ingediend.

I. Zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. MVGM bedrijfshuisvesting, namens de eigenaresse van de panden Halstraat 29 en 31;
2. MVGM bedrijfshuisvesting, namens CBRE Global Investors (NL) BV, eigenaresse van het complex Markendaal aan de Markendaalseweg 48/60;
3. Havenland, namens M. van Hooijdonk, eigenaar van het pand Halstraat 40;
4. Rabo Eigen Steen Value Fonds B.V., eigenaar van Concordiastraat 2-8 en Markendaalseweg 65, 67, 69 en 73;
5. K. Maas, Torpa Breda BV, 't Sas;
6. De Oude Veste CV, eigenaar van Oude Vest 1-5;
7. Degenaar Hoogendam Colombijn Advocaten, namens Gerard Inden BV, eigenaresse van Grote Markt 10-12;
8. Provinciaal Minderbroeders – Kapucijnen, eigenaar van het klooster aan de Schorsmolenstraat 13;
9. V. Rietveld, Grote Markt 33;
10. H. Boomer, Boschstraat 64, 66 en 68;



11. J. Schietecat, Korte Boschstraat 3-5;
12. Ministerie van Defensie;
13. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, namens Grand Theatre Monumenten B.V.;
14. Orangebrick/M. Jongsma, eigenaar van Stallingstraat 4 en Sluissingel 2;
15. EMC/J. van Engelen, namens A. Samini, eigenaar van Schorsmolenstraat 3;
16. Mw. G. Hellinga, Godevaert Montensstraat 4;
17. Danko Vastgoed B.V./D. Koeman, eigenaresse van Akkerstraat 8, 10, 10a en 12;
18. B.V. De Sevensterre/D. Koeman, eigenaresse van Haagdijk 84 en 86, 86A, 86B, 86C;
19. 't Fort B.V./D. Koeman, eigenaresse van Haagdijk 195;
20. R. Schropp, Nieuwe Huizen 25;
21. Gijs Heutink Advocaten, namens de eigenaar van de percelen Gasthuisvelden 2-18.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Alle zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan.

1. MVGM bedrijfshuisvesting, namens de eigenaresse van de panden Halstraat 29 en 31

Samenvatting

Indiener wijst er op dat de verdiepingen van het pand Halstraat 31 niet in bijlage 4 van de regels (Overige bestaande functies bestemmingen Centrum en Gemengd) worden genoemd. Deze verdiepingen zijn in gebruik als kantoorruimte en verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beoordeling

De verdiepingen van het pand Halstraat 31 zijn inderdaad in gebruik als kantoor, bereikbaar via het naastgelegen pand Halstraat 29. De verdiepingen van het pand Halstraat 29 zijn wel opgenomen in bijlage 4 van de regels en op de verbeelding. De bijlage en de verbeelding worden zodanig aangepast dat kantoren op de verdiepingen van beide panden mogelijk zijn.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gegrond.

2. MVGM bedrijfshuisvesting, namens CBRE Global Investors (NL) BV, eigenaresse van het complex Markendaal aan de Markendaalseweg 48/60

Samenvatting

Indiener verzoekt om voor de plint van het complex Markendaal aan de Markendaalseweg 48/60 de functie detailhandel weer mogelijk te maken. Gesteld wordt dat deze functie sinds de oplevering van het complex in 2005 is toegestaan. Voor de verhuurbaarheid van de commerciële ruimtes is deze toevoeging van groot belang.

Beoordeling

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 is detailhandel op deze locatie toegestaan. Voor het realiseren van het complex Markendaal is in 2003 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO-gevoerd. Hierbij was eveneens sprake van detailhandel. Om deze reden wordt detailhandel op deze locatie alsnog mogelijk gemaakt. De verbeelding en de regels worden op dit punt aangepast.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gegrond.



3. Havenland, namens M. van Hooijdonk, eigenaar van het pand Halstraat 40

Samenvatting

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat het pand Halstraat 40 niet is opgenomen in bijlage 2 (Horeca) van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan. Gevraagd wordt om de aanduiding h ≤ 6 op te nemen, omdat de horecacategorieën 1 t/m 6 in het vigerende plan ook al mogelijk zijn.

Beoordeling

Op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 heeft het pand Halstraat 40 de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. Binnen deze bestemming is horeca I toegestaan tot een maximum van 55 vestigingen. Dit maximum aantal is bereikt en het pand Halstraat 40 maakt geen onderdeel uit van de 55 vestigingen. In het pand is geen horecavestiging aanwezig. Horeca is, anders dan indiener stelt, in het pand momenteel dus niet toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft Halstraat 40 de bestemming 'Centrum -1'. Binnen deze bestemming is horeca 1 (zelfstandige winkelondersteunende daghoreca) onbeperkt mogelijk. Horecavestigingen in de categorieën 2 tot en met 7 zijn voor dit pand niet toegestaan. Uitbreiding van deze vormen van horeca is in strijd met het horecabeleid, dat in september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Alleen bestaande horecavestigingen in categorie 2 t/m 7 krijgen een aanduiding op de verbeelding en worden opgenomen in bijlage 2 (Horeca) van de Regels. In het pand Halstraat 40 is momenteel geen bestaande horecavestiging aanwezig en ook niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan Binnenstad 1995. Derhalve wordt de gevraagde horeca-aanduiding niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

4. Rabo Eigen Steen Value Fonds B.V., eigenaar van Concordiastraat 2-8 en Markendaalseweg 65, 67, 69 en 73

Samenvatting

Rabo Eigen Steen onderzoekt met het oog op de verhuizing van de Rabobank naar de Vlaszak de herontwikkelingsmogelijkheden van het pand aan de Markendaalseweg. De bestemming 'Kantoor' is te beperkt, andere gebruiksfuncties moeten eveneens mogelijk zijn. Voorgesteld wordt om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen om de bestemming 'Kantoor' te kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Centrum' en/of 'Cultuur en ontspanning' en/of 'Gemengd'. Er is belangstelling voor het ontwikkelen van woningen op de verdiepingen van het pand, met commerciële functies in de plint.

Beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan is, naar aanleiding van de nota 'Koers gezet' van eind 2010, woningvermeerdering in het gehele plangebied slechts zeer beperkt toegestaan. In dit actualiseringsplan zijn nieuwe ontwikkelingen in principe niet mogelijk gemaakt. Slechts indien hierover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn ontwikkelingen in het bestemmingsplan verankerd. Het vastleggen van de bestaande situatie is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Momenteel wordt gewerkt aan de Visie Binnenstad. Nadat deze visie gereed is zal een nieuw, meer ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden gemaakt voor de binnenstad. Omdat voor de panden aan de Concordiastraat/Markendaalseweg nog geen definitieve planvorming heeft plaatsgevonden, is de bestaande, feitelijke situatie uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling. De plannen verkeren niet in een zodanig vergevorderd stadium dat deze rechtstreeks in dit actualiseringsplan kunnen worden vastgelegd.

Te zijner tijd kunnen wenselijke (woningbouw)plannen worden meegenomen in het bestemmingsplan dat gericht is op ontwikkeling, of kan via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend. Indiener kan voor een concreet plan een principeverzoek of initiatiefplan indienen. Dit plan zal door het college worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden. Deze aanpak is wenselijk vanwege de huidige overprogrammering.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

5. K. Maas, Torpa Breda BV, 't Sas

Samenvatting

Indiener verwijst naar de beantwoording van zijn inspraakreactie in paragraaf 7.2.2 van de toelichting. Hierin wordt gesteld dat het ontbrekende gedeelte achter het pand Havermarkt 21 op de verbeelding wordt aangepast. Dit is in het ontwerp echter niet gebeurd.

Beoordeling

Abusievelijk is de bestemming achter het pand Havermarkt 21 niet aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Dit gedeelte krijgt alsnog de bestemming 'Centrum-4'.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gegrond.

6. De Oude Veste CV, eigenaar van Oude Vest 1-5

Samenvatting

- a. Voor het perceel van indiener is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd-1 opgenomen. Gesteld wordt dat wonen op de verdieping ongeclausuleerd mogelijk moet zijn, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan dat per bouwlaag maximaal één woning of 4 onzelfstandige woningen is toegestaan is willekeurig. Geen rekening wordt gehouden met de grootte van de bouwlaag.
- b. De functie openbaar parkeren moet voor het achter c.q. naast het pand gelegen parkeerterrein worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is slechts sprake van 'bijbehorend' parkeren, terwijl het parkeerterrein geëxploiteerd wordt als commerciële parkeervoorziening.

Beoordeling

Ad a.

In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering in principe uitgesloten, waar dit in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 wel was toegestaan. Dit vloeit voort uit de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', die op 16 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In vervolg hierop heeft het college op 8 mei 2012 de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd boven winkels. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'wonen boven winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van extra woningen dient niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bevorderen. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij onwenselijk zijn.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt 'Wonen boven Winkels' daarom slechts onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Opgenomen is dat in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog rechtstreeks één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per verdieping kunnen worden gerealiseerd. Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven van meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag, een separate procedure worden gevoerd. Hierbij wordt het initiatief beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.



Het bovenstaande geldt ook voor het pand van indiener. De bouwlaag is te groot om wonen rechtstreeks toe te staan. Hiervoor dient een afzonderlijke planologische procedure te worden gevoerd, zodat bovengenoemde belangenafweging plaats kan vinden. Tevens kan worden bekeken of de plannen in overeenstemming zijn met het beleid inzake de woningprogrammering. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

Ad b.

Binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Gemengd-1 is voor het perceel van indiener parkeren toegestaan als bij de hoofdfunctie behorende functie. Voor het bestaande parkeerterrein wordt de verbeelding aangepast en de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd, zodat parkeren eveneens als zelfstandige functie mogelijk is. Artikel 9 lid 1.c van de regels wordt dienovereenkomstig gewijzigd. Hiermee wordt op dit punt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Of het parkeerterrein al dan niet openbaar is, is voor het bestemmingsplan niet van belang. Het gaat er om dat parkeren als zelfstandige functie is toegestaan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond (onderdeel a).

7. Degenaar Hoogendam Colombijn Advocaten, namens Gerard Inden BV, eigenaresse van Grote Markt 10-12

Samenvatting

Indiener verzoekt om voor de panden Grote Markt 10-12 de functies horeca 1 t/m 7 mogelijk te maken. De eigenaresse probeert het voormalig winkelpand al 18 maanden tevergeefs te verhuren voor detailhandelsdoeleinden. Inmiddels is een principeverzoek/initiatiefplan ingediend om een horeca-onderneming op de begane grond en vier woonunits op de verdiepingen te mogen vestigen.

Beoordeling

Op grond van het vigerende bestemmingsplan van 1995 is horeca niet toegestaan in het pand Grote Markt 10-12.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat voor wat betreft horeca slechts zelfstandige, winkelondersteunende daghoreca (horeca 1) mogelijk is. De bestaande horecavestigingen op de Grote Markt zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Uitbreiding van het bestaande aantal vestigingen is niet toegestaan.

In het geldende Horecabeleidsplan uit 2005 zijn de Grote Markt en het Van Coothplein (in combinatie met Achter de Lange Stallen) aangewezen als horecaclustergebieden. Hier is horeca in categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Uitbreiding in de hogere horeca-categorieën is voor deze locatie niet wenselijk en niet in overeenstemming met het vastgestelde horecabeleid. Om nadelige invloeden op het woon- en leefklimaat te voorkomen, worden deze niet in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Algemeen uitgangspunt in het beleid is dat geen uitbreiding van het huidige *aantal* horecavestigingen wenselijk is, met uitzondering van ontwikkelingslocaties. De Grote Markt is in het Horecabeleidsplan niet aangewezen als ontwikkelingslocatie. Voor de niet-ontwikkelingslocaties is uitbreiding van het aantal zelfstandige horecavestigingen in de binnenstad niet wenselijk. De komende jaren zal het horeca-aanbod in de 'bestaande' binnenstad dus min of meer stabiel kunnen blijven. Daarom zijn voor dit gebied uitsluitend de thans aanwezige horecabedrijven als zodanig toegestaan en op de verbeelding en in de planregels vastgelegd.

Wel geldt voor de Grote Markt dat bestaande horecavestigingen mogen uitbreiden (schaalvergroting) en moderniseren. Dit betekent dat het wenselijk kan zijn dat naastgelegen panden bij de bestaande vestiging betrokken worden. Deze uitbreiding van bestaande vestigingen is in de planregels mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor kan ook de structurele leegstand beperkt worden en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad behouden blijven.



Overigens wordt opgemerkt dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaarde bij deze wijzigingsbevoegdheid dat het gebruik langer dan een jaar beëindigd moet zijn om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen vervalt. Hierdoor wordt nodeloze leegstand en verloedering zoals hierboven genoemd beperkt.

Voor wonen op de verdieping geldt dat per bouwlaag maximaal één zelfstandige dan wel vier onzelfstandige wooneenheden zijn toegestaan.

Met betrekking tot het ingediende principeverzoek/initiatiefplan heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De plannen van indiener zullen worden getoetst en afhankelijk van de uitkomst hiervan kan de benodigde procedure worden gevoerd.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

8. Provinciaal Minderbroeders – Kapucijnen, eigenaar van het klooster aan de Schorsmolenstraat 13

Samenvatting

De Orde der Minderbroeders-Kapucijnen zal het klooster aan de Schorsmolenstraat 13 in april 2013 verlaten. Op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 hebben zij plannen ontwikkeld voor de bouw van 45 zorgunits op deze locatie. Het ontwerpbestemmingsplan laat dit echter niet toe, omdat woningvermeerdering wordt uitgesloten en in de tuin achter het klooster bebouwing niet meer is toegestaan. De Orde verzoekt nu om de woningbouwplannen, eventueel via een wijzigingsbevoegdheid, alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering in principe uitgesloten, waar dit in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 wel was toegestaan. Dit vloeit voort uit de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', die op 16 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In vervolg hierop heeft het college op 8 mei 2012 de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten.

Slechts indien hierover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn ontwikkelingen in het bestemmingsplan verankerd. Het vastleggen van de bestaande situatie is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Nadat de visie Binnenstad gereed is zal een nieuw, meer ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden gemaakt voor de binnenstad. Omdat voor het klooster aan de Schorsmolenstraat nog geen definitieve planvorming heeft plaatsgevonden, is de bestaande, feitelijke situatie uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling. De plannen verkeren niet in een zodanig gevorderd stadium dat deze rechtstreeks in dit actualiseringsplan kunnen worden vastgelegd.

Te zijner tijd kunnen wenselijke (woningbouw)plannen worden meegenomen in het bestemmingsplan dat gericht is op ontwikkeling, of kan via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend. Indiener kan voor een concreet plan een principeverzoek of initiatiefplan indienen. Dit plan zal door het college worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden. Deze aanpak is wenselijk vanwege de huidige overprogrammering.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.



9. V. Rietveld, Grote Markt 33

Samenvatting

De heer Rietveld verzoekt om winterterrassen/serres mogelijk te maken aan de gehele westzijde van de Grote Markt. De ondernemers aan de oostzijde (zonzijde) die wel een winterterras hebben, zijn nu ten onrechte in het voordeel. Omdat de huidige marktopstelling tegenwoordig minder ruimte in beslag neemt, ondervinden de marktkooplui geen overlast van de winterterrassen/serres. Bovendien doet zich nu de kans voor om uniforme winterterrassen/serres te realiseren, die niet ontsierend zijn.

Beoordeling

Aan de oostzijde van de Grote Markt is bij een aantal horecagelegenheden een zogenaamd winterterras gerealiseerd. Deze terrassen vinden hun oorsprong in een raadsbesluit tot legalisatie uit 1995. Bij raadsbesluit van 23 februari 1995 (948504839) zijn slechts aan de oostzijde van de Grote Markt bij expliciet genoemde adressen winterterrassen toegestaan. Het besluit tot aanwijzen van winterterrassen maakte onderdeel uit van het besluit tot herinrichting van de Grote Markt en Kasteelplein. Over deze herinrichting is destijds veel overleg gevoerd met de diverse belangengroeperingen in de binnenstad. Het aantal terrassen is beperkt vanwege de belangen van de marktkooplui en vanwege de beeldkwaliteit van de panden op de Grote Markt. Door de gemeenteraad is destijds expliciet aangegeven dat verdere uitbreiding van het aantal winterterrassen voorkomen dient te worden.

In de Visie openbare ruimte 2020 (2009), waarin het principe van de Gedeelde Ruimte centraal staat, is dit standpunt nogmaals vastgelegd. Permanente winterterrassen zijn met deze visie in strijd.

De Visie gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruikruimte is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. Aan die openbare ruimte worden drie kernwaarden toegekend. De openbare ruimte is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven. De openbare ruimte is een 'duurzame ruimte', waarin inrichting en beheer van de ruimte bijdraagt aan de milieudoelstelling van de stad. De openbare ruimte is dus van iedereen, nu en in de toekomst.

Permanente winterterrassen zijn niet wenselijk vanwege het feit dat ze in strijd zijn met de kernwaarde 'gedeelde ruimte'. Hierdoor is de openbare ruimte niet meer openbaar en daarmee 'gedeeld'. Tevens wordt de herkenbaarheid van de panden aangetast.

Uitbreiding van het aantal winterterrassen, in welke vorm dan ook, is derhalve niet gewenst en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Paragraaf 2.3.2. van de toelichting is op dit punt verduidelijkt en overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

10. H. Boomer, Boschstraat 64, 66 en 68

Samenvatting

Indiener merkt op dat op zijn perceel Boschstraat 64, 66 en 68 een maatvoeringsvlak ligt met een minimum en maximum goothoogte. In het ontwerpbestemmingsplan valt een gedeelte van de bestaande bebouwing buiten het maatvoeringsvlak. Verzocht wordt om de bestaande bebouwing volledig binnen het maatvoeringsvlak te laten vallen in verband met mogelijke verbouwingsplannen in de toekomst.

Beoordeling

Binnen het maatvoeringsvlak mag in twee bouwlagen worden gebouwd, buiten het maatvoeringsvlak (maar binnen het bouwvlak) in één bouwlaag. De begrenzing van het maatvoeringsvlak is gebaseerd op de gemiddelde bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk dat het hele bouwvlak in twee bouwlagen bebouwd wordt. Dit is te hoog in relatie tot de omgeving. Het verzoek om het maatvoeringsvlak aan te passen, dus om uitbreiding van de bebouwing in twee bouwlagen toe te staan, kan om die reden niet worden gehonoreerd. De bestaande hogere bebouwing die buiten het maatvoeringsvlak valt, mag uiteraard wel worden gehandhaafd.



Overigens houdt de regeling van het onderhavige bestemmingsplan geen beperking in ten opzichte van het bestemmingsplan van 1995. Op grond van het laatstgenoemde plan is de gewenste uitbreiding eveneens niet mogelijk. Indiener wordt dus niet in zijn mogelijkheden beperkt.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

11. J. Schietecat, Korte Boschstraat 3-5

Samenvatting

Indiener wijst er op dat zijn pand Korte Boschstraat 3 kadastraal verdeeld is in twee percelen, namelijk Korte Boschstraat 3 en 5. Het pand op de hoek Boschstraat/Korte Boschstraat is kadastraal verdeeld in Korte Boschstraat 1 (winkel op de begane grond) en de verdiepingen Boschstraat 119a. Op de verdiepingen van Boschstraat 119 tenslotte bevinden zich de nummers 115 t/m 117-e.

Beoordeling

De zienswijze heeft betrekking op de regel in het bestemmingsplan dat per bouwlaag maximaal één woning is toegestaan.

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat voor de bestemmingsregeling de kadastrale ondergrond en de huisnummering niet van belang zijn.

Verder mogen de (zelfstandige dan wel onzelfstandige) woningen die in de loop van de jaren op de verdiepingen van de betreffende panden zijn gerealiseerd, in ieder geval worden gehandhaafd. Hiervoor is in de regels bepaald dat als het bestaande aantal woningen meer is dan één per bouwlaag het bestaande aantal mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

De panden Korte Boschstraat 3 en 5 waren oorspronkelijk twee afzonderlijke panden. De begane grond van de panden is samengevoegd en in gebruik voor de fietsenwinkel van indiener. Uit de bouwdoSSIers van de betreffende panden blijkt niet dat de verdiepingen eveneens samengevoegd zijn. Wanneer dit niet het geval is en de verdieping bestaat uit twee afzonderlijke delen, die niet met elkaar in verbinding staan, kan in elk afzonderlijk deel per bouwlaag één woning of vier onzelfstandige eenheden aanwezig zijn.

De regeling van het ontwerpbestemmingsplan is, uitgaande van de bouwdoSSIers, in overeenstemming met de bestaande feitelijke situatie van de panden van indiener. Voor de panden Korte Boschstraat 3 en 5 zijn in dat geval, zoals hiervoor is opgemerkt, op de eerste verdieping twee afzonderlijke woningen mogelijk, ook al is de begane grondlaag samengevoegd tot één geheel.

Het ontwerpbestemmingsplan hoeft op dit punt dan ook niet te worden aangepast, omdat hetgeen indiener wenst, al mogelijk is.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

12. Ministerie van Defensie

Samenvatting

De zienswijze van het Ministerie van Defensie heeft betrekking op drie locaties:

a. KMA-terrein

Op de verbeelding ontbreekt de bouwhoogte voor het niet bebouwde deel van het noordwestelijk gelegen bouwvlak. Tevens ontbreken de goot- en bouwhoogte van de torens.

b. Prins Bernhard Paviljoen

- Gevraagd wordt het gedeelte met de bestemming 'Gemengd 1' aan de binnenzijde van het defensie terrein te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'militaire zaken'.
- De bouwhoogte van de ruimte achter de bestaande bebouwing moet worden gelijkgesteld met de bouwhoogte voor het bouwvlak met de reeds bestaande bebouwing.
- Opgemerkt wordt dat bij het raadplegen van het bouwvlak van het bebouwde deel tevens het niet bebouwde deel zichtbaar wordt.



c. Seeligkazerne

- Voor het kazernedeel gelegen ten noorden van de Fellenoordstraat ontbreekt in het bouwvlak de goothoogte van het niet bebouwde deel. Verzocht wordt om conform het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 15 meter op te nemen.
- Voor het gedeelte gelegen ten zuiden van de Fellenoordstraat is in het westelijk gelegen bouwvlak een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. In het vigerend bestemmingsplan is voor dit gebied een goothoogte opgenomen van 10 meter. Verzocht wordt om op de verbeelding conform het geldende bestemmingsplan een goothoogte van 10 meter op te nemen.

Beoordeling

Ad a. KMA-terrein

De verbeelding wordt aangepast. Voor het niet-bebouwde deel van het noordwestelijk gelegen bouwvlak wordt de maximale goothoogte van 9 meter uit het bestemmingsplan Binnenstad van 1995 overgenomen. Tevens wordt de bestaande hoogte van de torens op de verbeelding aangeduid.

Ad b. Prins Bernhard Paviljoen

- De bestemming 'Gemengd-1' aan de binnenzijde van het defensie terrein wordt, conform verzoek, gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'militaire zaken'.
- De bouwhoogte van de ruimte achter de bestaande bebouwing wordt niet verhoogd, omdat hierdoor de belangen van de gebruikers van de bebouwing aan de achterzijde te veel zouden worden geschaad.
- De gesignaleerde technische onvolkomenheid bij het raadplegen van het bouwvlak op de digitale verbeelding is opgelost.

Ad c. Seeligkazerne

- Op de verbeelding wordt conform verzoek een goothoogte van 15 meter voor het niet bebouwde deel van het noordelijk gedeelte van het Seeligterrein opgenomen. Ambtshalve wordt tevens het bebouwingspercentage van 50%, zoals dat ook in het vigerende bestemmingsplan staat, alsnog op de verbeelding gezet.
- Op het zuidelijke gedeelte van het Seeligterrein is de goothoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

13. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, namens Grand Theatre monumenten B.V.

Samenvatting

Voor het Grand Theatre aan het Van Coothplein 17b is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - zalencentrum'. Op onderstaande punten worden opmerkingen gemaakt:

- In artikel 1 van de Regels ontbreekt een omschrijving van het begrip zalencentrum.
- In 2009 is vrijstelling verleend voor zelfstandige horeca en het vigerende bestemmingsplan laat eveneens zelfstandige horeca toe. Gevraagd wordt om alsnog zelfstandige horeca mogelijk te maken. Gesteld wordt dat de regeling van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de bestaande rechten.
- Verder is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Cultuur en ontspanning' minder ruim dan de vigerende bestemming 'Gemengde doeleinden 1'. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ook detailhandel, kantoren, dienstverlening, bedrijven, etc. mogelijk. Voor het behoud van het monumentale pand is het van belang dat de gebruiksmogelijkheden zo ruim mogelijk zijn.

Beoordeling

Ad a.

Aan artikel 1 (Begrippen) van de regels wordt de volgende omschrijving toegevoegd, die aansluit bij het feitelijk gebruik van het pand en de in 2009 verleende vrijstelling.

Zalencentrum

een gebouw met meerdere zalen die hoofdzakelijk gebruikt en/of verhuurd worden ten behoeve van:

- zakelijke activiteiten, zoals vergaderingen, congressen, cursussen, lezingen;*



- b. *culturele activiteiten zoals theater, exposities, evenementen;*
 - c. *commerciële activiteiten zoals productpresentaties (waaronder modeshows), diners, recepties, feesten;*
- en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring, met een daarbij behorende ondersteunende horecafunctie, en met uitzondering van activiteiten zoals genoemd in artikel 1.56 onder 'Horeca 5'.*

Ad b.

Voor de herontwikkeling van het Grand Theatre is op 6 januari 2009 vrijstelling verleend op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het vrijstellingsbesluit is opgenomen dat de ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan op het punt van de horeca. Zelfstandige horeca is, anders dan indiener stelt, op grond van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 immers niet toegestaan op deze locatie. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat toevoeging van horeca hier wel aanvaardbaar is. In het geactualiseerde horecabeleid van 2005 is opgenomen dat aan het Van Coothplein enige uitbreiding van horeca-aanbod belangrijk is om de horecastructuur in Breda-centrum in 'evenwicht' te brengen en aantrekkelijker te maken voor andere dan de jonge uitgaande bezoekers. De herbestemming van het Grand Theatre past hierin.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in 2009 vrijstelling is verleend ten behoeve van zelfstandige horeca. Omdat horeca op dit moment op grond van de verleende vrijstelling mogelijk is en daarnaast ook past in het horecabeleid, wordt de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' toegevoegd op de verbeelding, zoals ook door indiener in een aanvullende brief op de zienswijze wordt gevraagd. Een hogere horecacategorie is hier niet wenselijk en niet in overeenstemming met het vastgestelde horecabeleid. Om nadelige invloeden op het woon- en leefklimaat te voorkomen, wordt dit niet mogelijk gemaakt.

Ad c

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het pand de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen conform de feitelijke situatie. Er bestaat geen bezwaar tegen het alsnog opnemen van de ruimere bestemming 'Gemengd-1'. Voor de bebouwing in de directe omgeving van het pand die op grond van het bestemmingsplan uit 1995 eveneens de bestemming 'Gemengde doeleinden' had, is in het voorliggende bestemmingsplan ook grotendeels de bestemming 'Gemengd-1' opgenomen. Hiermee worden op de begane grond de functies detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, lichte bedrijvigheid en kleine kantoren mogelijk gemaakt naast de functies die op grond van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' al mogelijk waren. Deze functies zijn op grond van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 al mogelijk en voor deze locaties niet in strijd met het beleid op de genoemde terreinen. Voor de verdiepingen wordt de aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen conform de bestaande situatie.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gegrond.

14. Orangebrick/M. Jongsma, eigenaar van Stallingstraat 4 en Sluissingel 2

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op twee panden:

a. Stallingstraat 4

Gevraagd wordt om voor dit pand wonen op de begane grond mogelijk te maken, omdat de overige panden in deze straat eveneens een woonfunctie hebben en verhuur als winkel niet mogelijk blijkt.

b. Sluissingel 2

Indiener is voornemens voor deze locatie een studio/appartementencomplex te realiseren. Verzocht wordt om dezelfde maximale bouw-/gothoogte (14,5/11m.) op te nemen als voor het naastgelegen pand Nieuwe Haagdijk 69/Sluissingel 1A. Deze hoogte is ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling

Ad a.

Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Stallingstraat 4 de bestemming 'Centrum(doeleinden)', waarbij wonen op de begane grond niet is toegestaan.

De functie van de Stallingstraat is in de loop van de jaren gewijzigd en zal in verband met de ontwikkeling



van het Molsterrein nog verder veranderen. De aantrekkelijkheid van de Stallingstraat als vestigingsgebied voor winkels en ondernemingen zal vermoedelijk minder worden. De overige panden in de Stallingstraat hebben al een woonfunctie. Gezien de grootte van het appartement is deze bedoeld voor een starter op de woningmarkt. Deze doelgroep past in het vestigingsmilieu van de binnenstad.

Naar aanleiding van een ingediend concreet verzoek wordt om bovenstaande redenen medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12., lid 1 onder a onder 2 (kruimelgevallenregeling). Deze specifieke situatie wordt vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan Binnenstad, door het toevoegen van de aanduidingen 'wonen' en 'maximaal aantal wooneenheden' op de verbeelding.

Ad b.

Voor het naast het pand van indiener gelegen pand Sluissingel 1A/Nieuwe Haagdijk 69 is in juli een omgevingsvergunning verleend. De hoogte van het betreffende bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan uit 1995. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is echter een lagere hoogte opgenomen. Dit is zodanig aangepast dat de hoogte overeenkomt met het bestemmingsplan uit 1995 en de in juli vergunde hoogte.

Voor het naastgelegen pand van indiener, Sluissingel 2, geldt op grond van het bestemmingsplan van 1995 eveneens een andere hoogte dan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogte. Ook voor dit pand zal, overeenkomstig het verzoek van indiener, de hoogte worden aangepast conform de regeling van het bestemmingsplan Binnenstad 1995. Dit is dezelfde hoogte als voor het naastgelegen pand Sluissingel 1a/Nieuwe Haagdijk 69 wordt opgenomen, zodat dit weer op elkaar aansluit.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gegrond.

15. EMC/J. van Engelen, namens A. Samini, eigenaar van Schorsmolenstraat 3

Samenvatting

Indiener is het niet eens met de gemeentelijke beantwoording van zijn inspraakreactie op het conceptontwerpbestemmingsplan. Deze reactie heeft betrekking op de regeling voor parkeren in de binnenstad. De eigenaar van Schorsmolenstraat 3 moet voor het verbouwen van zijn horecabedrijf 17 extra parkeerplaatsen realiseren en/of € 85.000,- in het parkeerfonds storten. Dit is voor een pizzeria van deze omvang op die locatie niet redelijk. Gevraagd wordt om het systeem van parkeernormen en het parkeerfonds te verbeteren.

Beoordeling

In de beantwoording van de inspraakreactie van indiener wordt het systeem van parkeernormen en parkeerfonds verklaard. Dit systeem is in 2004 door de gemeenteraad vastgesteld in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat bij het bouwen op grond van het bestemmingsplan moet worden voldaan aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in bovengenoemde nota. In onderhavig bestemmingsplan zijn geen afzonderlijke parkeernormen opgenomen. Het systeem van parkeernormen en parkeerfonds wordt dan ook niet verder geregeld in het bestemmingsplan. Beleid op het gebied van parkeren loopt via een afzonderlijk traject. Indien gewijzigd beleid wordt vastgesteld met betrekking tot parkeren, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan. Op dit moment is echter geen sprake van een wijziging op dit terrein.

Geconcludeerd wordt dan ook dat bezwaren tegen het systeem van parkeernormen en parkeerfonds niet thuishoren in de procedure van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

16. Mw. G. Hellinga, Godevaert Montensstraat 4

Samenvatting

Indiener vraagt om in haar specifieke situatie woningvermeerdering toe te staan.



Beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering in principe uitgesloten, waar dit in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 wel was toegestaan. Dit vloeit voort uit de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', die op 16 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In vervolg hierop heeft het college op 8 mei 2012 de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten.

Het vastleggen van de bestaande situatie is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Omdat voor het pand Godevaert Montensstraat 4 nog geen definitieve planvorming heeft plaatsgevonden, is de bestaande, feitelijke situatie uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling. De plannen van indiener verkeren niet in een zodanig vergevorderd stadium dat deze rechtstreeks in dit actualiseringsplan kunnen worden vastgelegd.

Te zijner tijd kan, indien gewenst, via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend. Indiener kan voor een concreet plan een principeverzoek of initiatiefplan indienen. Dit plan zal door het college worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden. Deze aanpak is wenselijk vanwege de huidige overprogrammering.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

17. Danko Vastgoed B.V./D. Koeman, eigenaresse van Akkerstraat 8, 10, 10a en 12

Samenvatting

Danko Vastgoed B.V. verzoekt om de bouwhoogte en gebruiksmogelijkheden van de panden Akkerstraat 8, 10, 10a en 12 aan te laten sluiten bij de plannen voor het Molsterrein. Het wachten op een afzonderlijke planologische procedure, zoals wordt aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie op het conceptontwerp, is geen oplossing volgens indiener. Deze oplossing zal namelijk alleen betrekking hebben op het Molsterrein.

Beoordeling

De ontwikkeling van het Molsterrein is nog niet zo concreet, dat hierop kan worden aangesloten in dit bestemmingsplan. Zoals ook bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven wordt op dit moment wordt voor het Molsterrein de bestaande feitelijke situatie positief bestemd. Ook voor de betreffende panden aan de Akkerstraat is het bestemmen van de bestaande situatie uitgangspunt. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is niet minder ruim dan in het vigerende bestemmingsplan. Te zijner tijd kan zowel aan de ontwikkelingen op het Molsterrein als aan eventuele plannen voor de panden aan de Akkerstraat via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend. Opgemerkt wordt dat de hoogte voor de betreffende panden in het ontwerpbestemmingsplan was weggefallen. Aan de verbeelding wordt daarom een minimale goothoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 8 meter toegevoegd, zoals ook is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

18. B.V. De Sevensterre/D. Koeman, eigenaresse van Haagdijk 84 en 86, 86A, 86B, 86C

Samenvatting

B.V. De Sevensterre is voornemens op de percelen Haagdijk 84 en 86, 86A, 86B, 86C appartementen in vier bouwlagen voor de huisvesting van studenten c.q. kamerverhuur te realiseren, in aansluiting op de plannen voor de Donkvaart 17. Op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad was dit mogelijk, maar op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet meer. Indiener verzoekt dan ook het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat deze ontwikkeling alsnog mogelijk wordt.



Beoordeling

In dit actualiseringsplan zijn nieuwe ontwikkelingen in principe niet mogelijk gemaakt. Slechts indien hierover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn ontwikkelingen in het bestemmingsplan verankerd. Het vastleggen van de bestaande situatie is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Nadat de visie Binnenstad gereed is zal een nieuw, meer ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden gemaakt voor de binnenstad. Omdat voor de betreffende panden aan de Haagdijk nog geen definitieve planvorming heeft plaatsgevonden, is de bestaande, feitelijke situatie uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling. De plannen verkeren niet in een zodanig gevorderd stadium dat deze rechtstreeks in dit actualiseringsplan kunnen worden vastgelegd.

Te zijner tijd kunnen, indien gewenst, (woningbouw)plannen worden meegenomen in het bestemmingsplan dat gericht is op ontwikkeling, of kan via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend. Indien er kan voor een concreet plan een principeverzoek of initiatiefplan indienen. Dit plan zal door het college worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden. Deze aanpak is wenselijk vanwege de huidige overprogrammering.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

19. 't Fort B.V./D. Koeman, eigenaresse van Haagdijk 195

Samenvatting

Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt indiener benadeeld ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Haagdijk 195 de bestemming 'Gemengde doeleinden 1' en gedeeltelijk 'Woondoeleinden'. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel de bestemming "Wonen" opgenomen. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Verzocht wordt dan ook de mogelijkheden van het geldende plan alsnog over te nemen.

Beoordeling

Uitgangspunt van dit actualiseringsplan is het vastleggen van de bestaande, feitelijke situatie. Slechts voor een relatief klein gedeelte van het perceel is in het vigerende plan de bestemming 'Gemengde doeleinden 1' opgenomen. Voor het grootste gedeelte geldt de bestemming 'Wonen'. Conform de feitelijke situatie is de woonbestemming eveneens opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is de bestemmingsplanregeling niet onevenredig verslechterd.

De functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden 1' zijn bovendien stedenbouwkundig gezien niet wenselijk op een achterterrein zoals het onderhavige in verband met ontsluiting, privacy en inkijk.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

20. R. Schropp, Nieuwe Huizen 25

Samenvatting

Indiener vraagt om de begrenzing van het bouwvlak van zijn perceel Nieuwe Huizen aan te passen. Door de begrenzing in het ontwerpbestemmingsplan zijn eventuele verbouwingen vrijwel onmogelijk en wordt hij ten opzichte van zijn burens ernstig benadeeld.

Beoordeling

Omdat geen bezwaar bestaat tegen aanpassing van het bouwvlak, wordt de verbeelding op dit punt aangepast. De begrenzing van de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen' wordt ambtshalve eveneens aangepast zodat deze aan de achterzijde van het perceel gelijk loopt met de eigendomsgrens.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gegrond.



21. Gijs Heutink Advocaten, namens de eigenaar van de percelen Gasthuisvelden 2-18

Samenvatting

De panden Gasthuisvelden 2-18 worden verhuurd aan de Rijksgebouwendienst in gebruik bij de justitiële afdeling en de rechtbank Breda. Dit gebruik zal uiterlijk in 2018 worden beëindigd vanwege verhuizing naar het Stationsgebied.

Indiener is van mening dat de bestemming 'Kantoor' in het ontwerpbestemmingsplan niet ruim genoeg is. Op de eerste plaats is de vigerende bestemming 'Dienstverlening' ruimer dan de nu voorgestelde bestemming, zodat er sprake is van wegbestemmen van functies.

Verder wordt, gezien de gewijzigde economische situatie, verzocht om een ruimere bestemming op te nemen dan de huidige. Gevraagd wordt om ook wonen, detailhandel, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en eventueel horeca toe te staan.

Beoordeling

Bestemmingsplannen dienen tegenwoordig te voldoen aan landelijk vastgelegde standaarden. In de door de gemeente Breda gehanteerde standaard worden deze voorgeschreven bestemmingen aangehouden. De bestemming 'Kantoor' wordt tegenwoordig (landelijk en ook door de gemeente Breda) gehanteerd om de functies onder te brengen die voorheen ook wel onder de bestemming Dienstverlening vielen. Daarom hebben de betreffende percelen aan de Gasthuisvelden de bestemming 'Kantoor' gekregen. Deze bestemming komt ook overeen met de bestaande, feitelijke situatie.

Een verruiming van de bestemming wordt op deze locatie niet mogelijk gemaakt. Uitgangspunt van onderhavig conserverend bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie. Op dit moment is nog geen concreet plan ontwikkeld voor de betreffende percelen. Een herontwikkeling van deze omvang past niet in het conserverende karakter van dit bestemmingsplan.

Te zijner tijd kunnen, indien gewenst, herontwikkelingsplannen worden meegenomen in het bestemmingsplan dat gericht is op ontwikkeling, of kan via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend. Indiener kan voor een concreet plan een principeverzoek of initiatiefplan indienen. Dit plan zal door het college worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden. Deze aanpak is wenselijk vanwege de huidige overprogrammering.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

II. Ambtshalve aanpassingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zowel in de regels als de toelichting en op de verbeelding omissies geconstateerd, waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht maar welke wel aangepast dienen te worden. Een aantal aanpassingen is al genoemd bij de beoordeling van de zienswijzen. Overige ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende.

- De locatie van het project Gasthuispoort (Vlaszak/Veemarktstraat/Catharinastraat) maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan Binnenstad 2013. In 2012 heeft in het kader van de herontwikkeling van het project een marktconsultatie plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is in het najaar van 2012 een koers bepaald voor een haalbare ruimtelijke en programmatische invulling van de Gasthuispoort. Uitgegaan wordt van ontwikkeling en realisatie op korte termijn. De plannen voor een groot gedeelte van de locatie passen in het bestemmingsplan Binnenstad van 1995. De woningbouw die onderdeel is van de plannen staat op de lijst van zogenaamde 'harde plancapaciteit' in het kader van het beleid inzake de stedelijke programmering. Om zo snel mogelijk te kunnen starten met de herontwikkeling wordt de locatie uit voorliggend bestemmingsplan 'geknipt'. Indien blijkt dat deelplannen niet passen binnen de bestemmingsplanregeling van 1995 zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen. De toelichting en verbeelding zijn hierop aangepast.



- Om verrommeling van de oevers van de singel tegen te gaan zijn regels opgenomen voor bergingen, loopplanken en vlonders bij de woonboten aan de Nijverheidssingel. Het terrein moet weer overeenkomstig de bestemming (openbaar gebied) en status (rijksmonument) gebruikt en onderhouden kunnen worden. De bedoeling is dat het talud wordt opgeschoond en alle bebouwing en erfafscheidingen verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt een eenduidige inrichting die voorziet in hagen, verharde paden en bij elke woonboot eenzelfde berging. In de planregels is een specifieke regeling opgenomen, die aangeeft wat wel en niet gebouwd mag worden. Ook de toelichting is op dit punt aangepast.
- Voor de locatie Mauritssingel 4 wordt het maatvoeringsvlak en de hoogte aangepast aan de hand van het ingediende bouwplan. In paragraaf 2.5 van de toelichting is deze ontwikkeling beschreven.
- Voor Schorsmolenstraat 9 wordt, conform het bestemmingsplan Binnenstad van 1995 en een concreet verzoek, een woning mogelijk gemaakt.
- In de toelichting is in hoofdstuk 2 de tekst op het gebied van wonen, kantoren en horeca geactualiseerd.
- In paragraaf 2.5 van de toelichting is de laatste stand van zaken opgenomen voor wat betreft de lopende ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 van de toelichting is het actuele ruimtelijke beleid verwerkt.
- Hoofdstuk 5 (Juridische planbeschrijving) van de toelichting is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels.
- In de toelichting is hoofdstuk 6 (Uitvoerbaarheid) aangepast aan de laatste stand van zaken.
- De titel van het bestemmingsplan is gewijzigd van Binnenstad 2012 in Binnenstad 2013.
- Geconstateerde onjuistheden in de toelichting, planregels en verbeelding zijn gecorrigeerd.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel leiden de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken nog een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet met de wijzigingen eens zijn. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Planexploitatie/kostenverhaal

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde van artikel 6.2.1 Bro. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een separate procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaand gebied betreft waar binnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd, met uitzondering van de hierna genoemde locaties Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4. Ook hoeven geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Ontwikkellocaties met directe bouwtitel

Het kostenverhaal voor de ontwikkelingen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4 wordt middels leges geregeld. Op die manier is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.



De ontwikkelingen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4 zijn alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regiem. Als gevolg hiervan is het voor belanghebbenden op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk een tegemoetkoming in schade te claimen bij het college van B&W. Indien blijkt dat een tegemoetkoming geclaimd kan worden, dienen initiatiefnemers hiervoor garant te staan. Hiervoor is met initiatiefnemers een verhaalsovereenkomst betreffende planschade afgesloten op grond van artikel 6.4a Wro.

Ontwikkellocatie met een wijzigingsbevoegdheid

Voor de ontwikkeling van het hotel op het Chassépark waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, komt het kostenverhaal pas in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aan de orde.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor onderhavig bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2012 heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan Binnenstad 2013



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Zienswijzen 1, 2, 5, 13, 14 en 20 gegrond te verklaren.
2. Zienswijzen 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19 en 21 ongegrond te verklaren.
3. Zienswijzen 6 en 12 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
4. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - a. Voor Halstraat 29-31 de aanduiding 'kantoor' op te nemen voor de verdiepingen conform het feitelijke gebruik.
 - b. Ter plaatse van Markendaalseweg 48/60 de bestemming 'Gemengd-2' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-1' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – b' en de aanduidingen 'gemengd' en 'kantoor' te verwijderen.
 - c. Voor een gedeelte van het perceel Havermarkt 21 wordt de bestemming 'Centrum-1' gewijzigd in 'Centrum-4', overeenkomstig de eigendomssituatie.
 - d. Voor het parkeerterrein behorende bij de percelen Oude Vest 1-5 de aanduiding 'parkeerterrein' toe te voegen.
 - e. Voor het niet-bebouwde deel van het noordwestelijk gelegen bouwvlak van het KMA-terrein een maximale goothoogte van 9 meter op te nemen en voor de torens op dit terrein een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter vast te leggen.
 - f. Voor het Prins Bernhard Paviljoen aan het Kasteelplein de bestemming 'Gemengd-1' aan de binnenzijde van het defensie terrein te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'militaire zaken'.
 - g. Voor het noordelijk gelegen gedeelte van het Seeligerterrein een bebouwingspercentage op te nemen van 50% en voor het niet-bebouwde deel een goothoogte van 15 meter vast te leggen.
 - h. Voor het zuidelijke gedeelte van het Seeligerterrein een maximale goothoogte van 10 meter op te nemen.
 - i. Ter plaatse van Van Coothplein 17b de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-1' en de aanduidingen 'cultuur en ontspanning' en 'horeca t/m categorie 3' toe te voegen.
 - j. Voor het perceel Stallingstraat 4 de aanduidingen 'wonen' en 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen ten behoeve van het realiseren van een woning op de begane grond, conform een concreet verzoek.
 - k. Ter plaatse van de percelen Stallingstraat 6 en 8 de aanduiding 'wonen' toe te voegen conform de feitelijke situatie.
 - l. Ter plaatse van de percelen Sluissingel 1/Nieuwe Haagdijk 69 en Sluissingel 2 een minimale goothoogte op te nemen van 7 meter en een maximale goothoogte van 11 meter.
 - m. Ter plaatse van het perceel Nieuwe Huizen 25 het bouwvlak te vergroten en de begrenzing van de bestemming 'Wonen' aan te passen overeenkomstig de eigendomssituatie.
 - n. Ter plaatse van de panden Akkerstraat 2 tot en met 16 een minimale goothoogte op te nemen van 5 meter en een maximale goothoogte van 8 meter.
 - o. Ter plaatse van Boschstraat 154 is de aanduiding 'horeca van categorie 1' verwijderd.
 - p. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen ten behoeve van het realiseren van één woning in het pand Schorsmolenstraat 9, overeenkomstig een concreet initiatief.
 - q. Ter plaatse van het perceel Pasbaan 17/19 de aanduiding 'maatschappelijk' te wijzigen in de aanduiding 'kantoor'.
 - r. De begrenzing van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zodanig aan te passen, dat deze aansluit op de grens van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Nijverheidssingel.
 - s. Ter plaatse van de percelen Van Coothplein 39 en Keizerstraat 101 de aanduiding 'muziektheater' toe te voegen overeenkomstig de regels.



- t. Ter plaatse van het perceel Chasséveld 15b de aanduiding 'horeca van categorie 2' op te nemen in plaats van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'.
 - u. Voor het perceel Mauritssingel 4 het maatvoeringsvlak aan te passen en een maximale goothoogte van 9 meter op te nemen en een maximale bouwhoogte van 14 meter.
 - v. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van het perceel hoek Nassaustraat/Nassausingel te verwijderen, omdat een nieuw initiatiefplan voor deze locatie is ingediend.
 - w. Voor het perceel Duivelshoek 5 de hoogte op te nemen van de verleende bouwvergunning.
 - x. De locatie 'Gasthuispoort' gelegen aan de Vlaszak/Veemarktstraat/Catharinastraat uit het bestemmingsplan te halen en de begrenzing van het plangebied hierop aan te passen.
 - y. De naam van het bestemmingsplan te wijzigen van 'Binnenstad 2012' in 'Binnenstad 2013'.
5. Tot de volgende wijzigingen in de planregels:
- a. In artikel 1, lid 1.1 en in artikel 30 "2012" te vervangen door "2013".
 - b. In artikel 1, lid 1.34 "muziekcentra" te verwijderen.
 - c. In artikel 1, lid 1.64 de tekst van het begrip "Loopplank" te verwijderen en te vervangen door de volgende tekst:
een constructie om van boord naar de oever te komen met een maximale breedte van 1,2 meter met aan weerszijden een reling van maximaal 1,3 meter hoog, met slechts een oplegpunt op de vlonder en een oplegpunt op het vlakke deel van de oever;
 - d. Aan artikel 1 het begrip "Zalencentrum" toe te voegen, luidende:
een gebouw met meerdere zalen die hoofdzakelijk gebruikt en/of verhuurd worden ten behoeve van:
 - *zakelijke activiteiten, zoals vergaderingen, congressen, cursussen, lezingen;*
 - *culturele activiteiten zoals theater, exposities, evenementen;*
 - *commerciële activiteiten zoals productpresentaties (waaronder modeshows), diners, recepties, feesten;**en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring, met een daarbij behorende ondersteunende horecafunctie, en met uitzondering van activiteiten zoals genoemd in artikel 1.56 onder 'Horeca 5'.*
 - e. Aan artikel 4, lid 4.1, onder b., onder vernummering van het bepaalde onder 1 t/m 6, een nieuw onderdeel 1 toe te voegen, luidende:
1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' voor horeca behorende tot de categorie 1 op de verdieping;
 - f. In artikel 4, lid 4.4, onderdeel a, geheel te verwijderen onder vernummering van de onderdelen b. t/m f.
 - g. In artikel 8, lid 8.1, onder b., onderdeel 5., de tekst "'zalencentrum' voor een zalencentrum" te verwijderen.
 - h. Aan artikel 9, lid 9.1, onder b., onder vernummering van de onderdelen 3. t/m 5., een nieuw onderdeel 3. toe te voegen, luidende:
3. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' voor horeca behorende tot de categorieën 1 tot en met 3;
 - i. Aan artikel 9, lid 9.1, onder c., onder vernummering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel 1. toevoegen, luidende:
1. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' voor cultuur en ontspanning op de verdiepingen;
 - j. In artikel 9, lid 9.1, onder c., onder vernummering van de overige onderdelen, de onderdelen 2. en 3. geheel te verwijderen.
 - k. Aan artikel 9, lid 9.1, onder c., onder vernummering van de overige onderdelen, nieuwe onderdelen 5. en 6. toe te voegen, luidende:
5. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor parkeergarages;
6. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een parkeerterrein;
 - l. Aan artikel 9, lid 9.1, onder c., onder vernummering van de overige onderdelen, nieuwe onderdelen 8. en 9. toe te voegen, luidende:
8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - a' op de verdiepingen voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in de categorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, en kantoren;



9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - b' op de eerste verdieping voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, bedrijven in de categorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 500 m² en bestaande kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m²;
 - m. Aan artikel 9, lid 9.1, onder c., onder vernummering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel 11. toe te voegen, luidende:
 11. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - zalencentrum' voor een zalencentrum.*
 - n. Aan artikel 10, lid 10.1, onder b., onder vernummering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel 2. toe te voegen, luidende:
 2. *ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' voor horeca behorende tot de categorieën 1 tot en met 3;*
 - o. In artikel 10, lid 10.1, onder c., onder vernummering van de overige onderdelen, onderdeel 1 te verwijderen.
 - p. In artikel 14, lid 14.1, onder vernummering van de overige onderdelen, onderdeel e. te verwijderen.
 - q. Aan artikel 14, lid 14.2.1, onder vernummering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel e. toe te voegen, luidende:

In afwijking van het bepaalde onder d. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een aantal woningen worden toegevoegd zoals aangeduid.
 - r. In artikel 16, lid 16.2.1, onderdeel b, te laten vervallen.
 - s. Aan artikel 16, lid 16.2, een nieuw lid 16.2.3 toe te voegen, luidende:

16.2.3. Woonschepenligplaats
In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.1 en 16.2.2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' uitsluitend worden gebouwd:

 - a. *per ligplaats maximaal één gebouw in de vorm van een berging met een hoogte van maximaal 2,10 meter en een oppervlakte van maximaal 7 m²;*
 - b. *de berging, genoemd onder a, mag uitsluitend op het vlakke deel van de oever gebouwd worden;*
 - c. *per ligplaats maximaal één loopplank;*
 - d. *per ligplaats maximaal één vlonder met een breedte van maximaal 3 meter over een lengte van maximaal 50% van de lengte van de woonboot;*
 - e. *ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' mag de lengte van de vlonder, in afwijking van het bepaalde onder d., maximaal 11 meter bedragen;*
 - f. *vlonders mogen niet voorzien zijn van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bergingen, relingen, hekwerken, erfafscheidingen, etc.;*
 - g. *andere bouwwerken dan genoemd onder a. tot en met f. zijn niet toegestaan.*
 - t. Aan artikel 16, lid 16.3, onderdeel e. toe te voegen, luidende:

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

 1. *ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;*
 2. *de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.*
 - u. In artikel 17, lid 17.2, onder vernummering van de overige onderdelen, de onderdelen a. t/m c. te verwijderen en te vervangen door de volgende onderdelen a. t/m e:
 - a. *Het bestaande aantal bouwpercelen mag niet worden vermeerderd.*
 - b. *Per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.*
 - c. *Per hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan.*
 - d. *In afwijking van het bepaalde onder c, mag het bestaande aantal woningen worden gehandhaafd als het bestaande aantal woningen meer is dan één per hoofdgebouw.*
 - e. *In afwijking van het bepaalde onder b en c, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een maximum aantal woningen worden toegevoegd zoals aangeduid.*
6. Tot de volgende wijzigingen in de Bijlagen bij de planregels:
- a. Aan 'Bijlage 2 Horeca' toe te voegen:
 - *Karnemelkstraat 8: h=1 in kolom 'Toegelaten horecacategorie op 1^o verdieping';*
 - *Van Coothplein 17b: h ≤ 3 in kolom 'Toegelaten horecacategorie op begane grond en verdiepingen'.*



- b. Aan 'Bijlage 4 Overige bestaande functies bestemmingen Centrum en Gemengd' toe te voegen:
 - *Halstraat 29 en 31: kantoor in kolom 'Verdieping'.*
 - *Van Coothplein 17b: zalencentrum in kolom 'Begane grond' en zalencentrum/cultuur en ontspanning in kolom 'Verdieping'.*
- 7. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. Paragraaf 2.3.2 'Openbare ruimte' is aangepast naar aanleiding van de meest recente afspraken met de woonbootbewoners van de Nijverheidssingel.
 - b. In paragraaf 2.4 'Functionele structuur' is de tekst op het gebied van wonen, kantoren en horeca geactualiseerd. In paragraaf 2.4.5 'Horeca' is de tekst over het horecabeleid voor de Grote Markt en Van Coothplein verduidelijkt en aangepast.
 - c. In paragraaf 2.5 is de laatste stand van zaken opgenomen voor wat betreft de lopende ontwikkelingen, zoals het bouwplan Mauritssingel 4 en de herontwikkeling van de Vlaszak (locatie Gasthuispoort).
 - d. In hoofdstuk 3 van de toelichting is het actuele ruimtelijk beleid verwerkt.
 - e. Hoofdstuk 5 'Juridische planbeschrijving' is aangepast aan de aangebrachte wijzigingen en de laatste stand van zaken.
 - f. In de toelichting is hoofdstuk 6 'Uitvoerbaarheid' aangepast aan de laatste stand van zaken.
- 8. Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2010001001-0401 vast te stellen, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 7.
- 9. Voor het bestemmingsplan Binnenstad 2013 geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 februari 2013

, voorzitter.

, griffier.

201304068/1/R3.

Datum uitspraak: 30 oktober 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de commanditaire vennootschap De Oude Veste C.V., gevestigd te
Eindhoven,
appellante,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 7 februari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad 2013" vastgesteld

Tegen dit besluit heeft De Oude Veste beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 september 2013, waar De Oude Veste, vertegenwoordigd door mr. J.L. Stoop, advocaat te Roermond, en drs. M. Nuchelmans, en de raad, vertegenwoordigd door P. Ruis, M.J.M. van Marrewijk en J.M. Vollaard, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. De Oude Veste richt zich tegen artikel 9, lid 9.2, onder 9.2.1, onder c, van de planregels dat bepaalt dat per bouwlaag maximaal één woning is toegestaan. Zij wenst op de bovenste twee bouwlagen van haar pand op het perceel Oude Veste 1-5 te Breda meer woningen te kunnen bouwen. Voortzetting van het huidige gebruik voor kantoordoeleinden is volgens haar niet haalbaar, omdat er geen huurders zijn te vinden voor de kantoorpanden. Het beperken van de bouw mogelijkheden voor woningen zal volgens De Oude Veste leiden tot leegstand van de kantoorpanden. Zij voert verder aan dat de raad de afweging om ter plaatse woningen mogelijk te maken ten onrechte doorschuift naar een afzonderlijke procedure. Zij verwijst daarbij onder meer naar de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2010, in zaak nr. 200905515/1/R1 (www.raadvanstate.nl). Voorts is volgens haar van belang dat de door haar gewenste woningbouw past binnen het gemeentelijke beleid, dat is neergelegd in de nota "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet" van 16 december 2010 en het daarin opgenomen uitgangspunt "wonen boven winkels". Tot slot stelt De Oude Veste dat de raad in dit geval maatwerk had moeten leveren door te differentiëren naar de omvang van het vloeroppervlak van winkelpanden,

zodat bij winkelpanden met een groot vloeroppervlak in ieder geval meer dan één woning per bouwlaag mag worden gebouwd.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat woningvermeerdering in beginsel moet worden uitgesloten en verwijst hiervoor naar de nota "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet", die de raad op 16 december 2010 heeft vastgesteld, en de "2^e Voortgangsrapportage stedelijke programmering", die het college van burgemeester en wethouders op 8 mei 2012 heeft vastgesteld. Hieruit blijkt volgens de raad dat er wat betreft woningbouw sprake is van overprogrammering. Het toevoegen van woningen of uitbreiden daarvan kan niet zonder meer worden toegestaan, aldus de raad. Als uitzondering hierop geldt dat het wonen boven winkels onder voorwaarden is toegestaan. Voor initiatieven voor de bouw van meer dan één woning of meer dan vier onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag kan een zelfstandige procedure worden gevolgd.

2.2. Het perceel Oude Veste 1-5 heeft de bestemming "Gemengd-1" en de functieaanduidingen "kantoor" en "supermarkt". Gebouwen op het perceel moeten een bouw- en/of goothoogte hebben tussen 8 en 12 m.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd-1" aangewezen gronden bestemd voor:

a. Algemeen

Begane grond:

1. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen met een oppervlakte van meer dan 300 m²;

(...);

8. kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 500 m²;

9. bestaande kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m²;

10. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Verdiepingen:

1. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

(...).

Lid 9.2, onder 9.2.1, bepaalt dat:

a. het bestaande aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd;

b. per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan;

c. per bouwlaag maximaal één woning is toegestaan, met inachtneming van het onder d. en e. bepaalde;

(...).

Ingevolge lid 9.3, onder a, aanhef en sub 1, wordt tot een gebruik, strijdig met de bestemming in ieder geval gerekend het gebruik van hoofdgebouwen voor meer dan één woning per bouwlaag of kamerverhuur voor meer dan vier personen per bouwlaag.

2.3. Volgens de nota "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet" is er sprake van een overprogrammering aan woningbouwplannen die niet of niet geheel aansluiten op de vraag. Deze omstandigheid maakt het noodzakelijk om prioriteiten te stellen en maatregelen te treffen. Ter

uitvoering van de nota is onder meer de "2^e voortgangsrapportage Stedelijke Programmering" vastgesteld. Hierin wordt als uitgangspunt gehanteerd dat locaties waar nu op grond van geldende bestemmingsplannen de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden, maar deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Op deze manier wordt gegarandeerd dat niet ongecontroleerd meer woningen worden gebouwd. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht, kan door middel van een wijzigingsplan of een herziening van het bestemmingsplan worden meegewerkt aan een concreet initiatief.

In de nota en de plantoelichting staat dat een uitzondering wordt gemaakt voor woningen die mogen worden toegevoegd in het kader van "wonen boven winkels". Het principe van "wonen boven winkels" mag worden voortgezet om de leefbaarheid en de dynamiek in de binnenstad te verbeteren. Hiervoor is echter geen woningcontingent beschikbaar gehouden, waardoor iedere woning die wordt gebouwd in het kader van "wonen boven winkels" in een ander project moet worden geschraapt. De meeste bouwprojecten van "wonen boven winkels" bestaan uit de ontwikkeling van één of twee appartementen. Dit sluit goed aan op de uitgezette beleidslijn. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat wordt uitgegaan van bestaande bouwvolumes en dat er geen grootschalige appartementencomplexen mogen worden gerealiseerd. Om die reden is besloten om in het bestemmingsplan te bepalen dat bij de bestemming "Centrum" en "Gemengd-1" per bouwlaag van een pand maximaal één woning aanwezig mag zijn.

2.4. De Afdeling acht de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, gelet op de bestaande overprogrammering aan woningbouw en de veranderende omstandigheden in de woningmarkt, mede vanwege de economische crisis, niet onredelijk. Volgens de raad past woningbouw binnen het principe van "wonen boven winkels" en wordt hiermee een uitzondering gemaakt op het uitgangspunt dat woningvermeerdering is uitgesloten en dat er in het stadshart de aankomende jaren woningen kunnen worden gebouwd, maar deze woningbouw is niet ongelimiteerd mogelijk. Om hier grip op te houden wordt in het plan slechts de bouw van één woning per bouwlaag toegestaan. De Afdeling acht dit standpunt evenmin onredelijk, in aanmerking genomen dat indien voor De Oude Veste een uitzondering zou worden gemaakt op het verbod in artikel 9, lid 9.2, onder 9.2.1, onder c, van de planregels, dit ongewenste precedentwerking kan hebben. Onbetwist is dat De Oude Veste ten tijde van de vaststelling van het plan geen concreet bouwplan voor de bouw van meer dan één woning per bouwlaag heeft ingediend waar de raad bij de vaststelling van het plan rekening mee diende te houden. Indien De Oude Veste alsnog een zodanig plan indient, kan volgens de raad in een aparte procedure worden beoordeeld of dit planologisch aanvaardbaar is. De door De Oude Veste aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 24 november 2010 waaruit volgt dat plannen voor bijvoorbeeld woningbouw niet mogen worden doorgeschoven naar een afzonderlijke procedure, is niet op één lijn te stellen met dit geval. In die uitspraak ging het om een concreet bouwplan dat door

de raad, onder verwijzing naar het conserverende karakter van het plan, niet werd beoordeeld bij de vaststelling van het plan. Het betoog faalt.

2.5. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

3. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

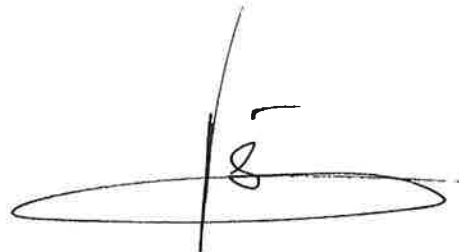
w.g. Matulewicz
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 oktober 2013

177-662.

Verzonden: 30 oktober 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

mr. H.H.C. Visser