



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad, Vlaszak

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Binnenstad, Vlaszak" met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014001003-0401 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Voor de (her)ontwikkelingslocatie Gasthuyspoort, waarvan de panden en gronden eigendom zijn van de gemeente, heeft ontwikkelaar Maas-Jacobs Vastgoed BV een plan ingediend voor het realiseren van maximaal 76 wooneenheden, commerciële ruimten van in totaal circa 1.780 m² en 50 parkeerplaatsen. Dit plan wordt gerealiseerd op de locatie waar voorheen de Sociale Dienst met de bijbehorende binnentuin aan de Vlaszak/ Veemarktstraat aanwezig was en op het voormalige Hendrikspand op de hoek met de Catharinastraat/J.F. Kennedylaan. De nieuwbouwplannen zullen gefaseerd uitgevoerd worden en zijn erop gericht om delen van de bestaande panden te hergebruiken; hiervan is sprake bij het pand van de voormalige Sociale Dienst.

De locatie ligt in het, voor deze specifieke locatie nog, vigerende bestemmingsplan Binnenstad (1995). Hoewel grote delen van de herontwikkeling passen in de regels van dit vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor de gehele herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan "Binnenstad, Vlaszak" op te stellen. Op deze wijze wordt voor de gehele ontwikkeling een actueel juridisch planologisch kader gecreëerd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan "Binnenstad, Vlaszak" biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot ontwikkeling van het bouwplan.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Binnenstad, Vlaszak" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 19 juni t/m 30 juli 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de ter inzage termijn ingekomen en is ontvankelijk en dient bij de vaststelling van het plan in de beoordeling te worden meegenomen.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het plan
3. Zienswijze.

Tegen het plan is een zienswijze ingediend door de heer G. Welten, Veemarktstraat 64F, mede namens de bewoners Veemarktstraat 62-64.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze is samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



Zienswijze G. Welten en medebewoners

Samenvatting 1.

Binnen de bestemming 'Centrum', deelgebied B, betreffende Vlaszak 4-6 en binnen de bestemming 'Gemengd', deelgebied A1, Vlaszak 8 is de functie horeca 1 t/m 3 (te weten een combinatie van horeca 2 en horeca 4) toegelaten. Dit is onwenselijk omdat bij een dergelijke combinatie een glijdende schaal van restaurant (horeca 2) naar café/bar (horeca 4) voor de hand ligt. In het plangebied worden veel woningen gerealiseerd en reclamant geeft aan dat het wenselijk is alleen horeca 1 (winkelondersteunende daghoreca) of horeca 2 (restaurant) toe te staan.

Beoordeling

Ad 1

In het bestemmingsplan Binnenstad 1995 heeft de locatie de bestemming 'Gemengde doeleinden 1' en binnen deze bestemming was horeca I (restaurant, cafetaria/snackbar, koffiehuis/tearoom, afhaalcentrum) en II (hotel/pensioen) mogelijk, echter geen horeca III (café/bar).

In het ontwerpbestemmingsplan is in eerste instantie opgenomen dat binnen de bestemmingen horeca 1 t/m 3 toegelaten is, derhalve dat ook een café tot de mogelijkheden behoort. Gezien de zienswijze zullen wij binnen de toegelaten bestemmingen deze mogelijkheid laten vervallen en alleen horeca 1 en 2 toelaten, hetgeen eveneens overeenkomt met het vastgestelde horecabeleid.

In de regels zullen de bestemmingen 'Gemengd' en de bestemming 'Centrum' voorzover deze laatste betreft de Vlaszak 4-6 aangepast worden zodanig dat alleen horeca 1 (winkelondersteunend daghorecabedrijf) en 2 (restaurant) toegelaten zal worden.

Conclusie

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond en de regels en de verbeelding zullen hierop aangepast worden.

Samenvatting 2

Binnen de bestemming 'Gemengd', deelgebied A1, Vlaszak 8 wordt kamerbewoning toegelaten. Reclamant vindt dit niet gewenst, er is al veel kamerbewoning in de omgeving aanwezig. Gestreefd moet worden naar een evenwichtige samenstelling van de bewoners die hier voor langere tijd willen wonen. Functie past voorts niet in het plan van de projectontwikkelaar.

Beoordeling

Ad 2.

In het, inmiddels onherroepelijke, bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', dat geldig is voor de gehele binnenstad en dus ook voor de direct aangrenzende gebieden van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan 'Binnenstad, Vlaszak', zijn o.a. de bestemmingen Centrum-1 (C-1) en Gemengd-1 (GD-1) opgenomen en hierbinnen is de functie 'wonen' toegestaan.

In het plan Binnenstad 2013 staat bij artikel 1, sub 92 het begrip 'woning' als volgt omschreven:

'een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden of voor kamerverhuur tot en met 4 personen'.

Dit betekent dat in principe elke woning in de binnenstad mag transformeren naar kamerverhuur tot en met 4 personen.

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Binnenstad, Vlaszak' volgt in principe de lijn van het bestemmingsplan Binnenstad 2013. Dat zou betekenen dat voor Vlaszak 8 voor de 6 te bouwen woningen kamerverhuur mogelijk zou zijn tot een totaal van 24 kamers. Om te voorkomen dat er een onbalans ontstaat in de bewonerssamenstelling voor dit deel van het bouwplan, is dan ook bewust in het bestemmingsplan een maximum van 8 kamers totaal opgenomen. Deze begrenzing is afdoende om de kwaliteit in het gebied te waarborgen en tevens wordt hiermee ingegaan op de wens van de projectontwikkelaar om gedeeltelijke kamerbewoning mogelijk te maken.

Conclusie

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.



Samenvatting 3

Binnen de bestemming 'Woongebied', deelgebied A3, Veemarktstraat 58, is in artikel 7.1.1 sub b aangegeven dat "ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" uitsluitend op de begane grond tevens detailhandel is toegelaten.

Reclamant geeft aan dat de toegang van deze functie is gelegen aan de Veemarktstraat (waar overigens nooit detailhandel heeft gezeten) aan een vrij lang, zeer smal afgesloten steegje van nog geen meter breed. Een dergelijke functie is hier niet opportuun.

Reclamant geeft aan dat in 2012 het toen aanwezig pand is gesloopt en dat, indien overgegaan zal worden tot nieuwbouw, dit binnen het volume van het gesloopte pand moet gebeuren en reclamant vraagt zich af of een detailhandelsvestiging binnen die contouren past.

Beoordeling

Ad 3

In het bestemmingsplan Binnenstad 1995 viel de locatie Veemarktstraat 58A binnen de bestemming 'Centrum (C-1)'. Hierbij was detailhandel op de begane grond mogelijk. Op verzoek van de projectontwikkelaar is dit voortgezet in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Er is opnieuw naar de situatie gekeken en besloten is de functie 'detailhandel' te beperken. De detailhandelsfunctie zal beperkt worden tot het noordelijk deel van het bouwvlak, dat direct grenst aan het steegje richting Veemarktstraat. De functie mag bovendien alleen op de begane grond plaatsvinden en heeft een oppervlakte van circa 80 m² bvo.

Conclusie

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Ambtshalve aanpassingen

Na bestudering en inpassing van het bouwplan op de verbeelding moeten de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd worden.

1. Binnen de bestemming 'woongebied' wordt de maximale bouwhoogte aangepast van maximaal 6 naar maximaal 7 meter.
2. Binnen de bestemming 'Centrum', voorzover dit betreft de locatie Vlaszak 4-6, wordt de maximale goothoogte van 12 meter aangepast naar maximaal 13 meter.
3. De grens van de verbeelding wordt ter plaatse van de Vlaszak bij het Hendrikspand en aan de zijde van de Veemarktstraat en Catharinastraat enigszins verlegd en de toegevoegde stroken krijgen de bestemming 'verkeer'. Achterliggende reden is dat bij de woningen balkons/erkers gerealiseerd kunnen worden, welke uitsteken buiten de bouwgrens; de bouwgrens is daar tevens de grens van de verbeelding. Binnen de bestemming 'verkeer' zal de aanduiding 'specifieke vorm van Centrum 1' opgenomen worden, om de realisering van de balkons/erkers mogelijk te maken.
4. De grens van de verbeelding ter plaatse van Veemarktstraat 60 wordt enigszins verlegd, omdat een deel van dit perceel per abuis in het nu voorliggende bestemmingsplan is meegenomen. Dit deel maakt geen onderdeel uit van het huidige bouwplan voor de Gasthuyspoort en zal de bestemming 'Centrum' krijgen.
5. Tenslotte zijn enkele maatvoeringvlakken binnen de opgenomen bestemmingen aangepast.
6. Het Flora- en faunaonderzoek is aangevuld met de laatste gegevens betreffende het vleermuis- en gierzwaluwenonderzoek en de toelichting is hierop aangepast.



Afwegingen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het plan niet vast te stellen, maar geeft wel aanleiding tot aanpassingen. Ook ambtshalve overwegingen leiden tot enkele aanpassingen.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd, omdat de Provincie en de VROM-inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid.

Financieel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

De gemeente Breda en de ontwikkelaar hebben voor dit plan een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In een dergelijke overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de eigendomsoverdracht, het kostenverhaal en de realisatie van de plannen. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 19 juni t/m 30 juli 2014, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Daarnaast is een Breda bericht bij omwonenden bezorgd om hen over de ontwikkeling te informeren en tevens is een informatieavond georganiseerd op 1 juli 2014.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan te zijner tijd worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, op overheid.nl, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indiener van de zienswijze zal schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reclamant wordt tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijze en zal hiertoe schriftelijk op de hoogte gesteld worden.



Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:
bestemmingsplan
zienswijze



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. De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. Tot wijziging van de toelichting als volgt:
 - Hoofdstuk 5.6 Natuur is aangevuld met de laatste resultaten van het vleermuizen- en vogelonderzoek en het onderzoek is als bijlage 4b toegevoegd.
3. Tot wijziging van de regels als volgt:
 - Artikel 3 Centrum, 3.1 sub c: horeca 1 t/m 3 aanpassen tot 'horeca conform de aanduiding op de verbeelding';
 - In artikel 3.1. onderdeel 'op de verdiepingen' in onderdeel a weghalen de woorden; 'met uitzondering van kamerverhuur' en in onderdeel b de zinsnede 'tot 24 kamers' aanpassen tot : van 24 kamers;
 - In artikel 3.2.1 sub c achter het woord balkons toevoegen /erkers;
 - In artikel 3.3. lid a laten vervallen sub 2 en de rest vernummeren;
 - In artikel 4 Gemengd onder 4.1. lid b horeca 1 tot en met 3 aanpassen tot 'horeca 1 en 2';
 - In artikel 4 Gemengd onder 4.1 lid h weglaten de woorden: 'met uitzondering van kamerverhuur';
 - In artikel 4.3 lid a sub 2 de tekst aanpassen als volgt: 2. Kamerverhuur, tenzij op de gronden de aanduiding 'kamerverhuur' is gelegen;
 - In artikel 6 Verkeer onder 6.1 lid 1 achter balkons toevoegen: /erkers;
 - In artikel 6.2.1. de eerste zin vernummeren tot a en een extra lid b toevoegen als volgt: in afwijking van lid a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum 1' balkons/erkers en luifels worden opgericht over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;
4. Tot wijziging van de verbeelding als volgt:
 - Binnen de bestemming Woongebied de maximale goothoogte aanpassen van 6 tot 7 meter en binnen de bestemming Centrum de goothoogte aanpassen van 12 naar 13 meter;
 - De plangrenzen vergroten ter plaatse van bestemming 'Centrum' aan de zijde Vlaszak, Catharinastraat en Veemarktstraat en ter plaatse opnemen de aanduiding 'specifieke vorm van centrum 1';

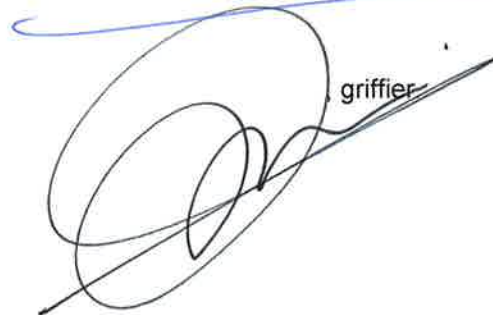


- Tot aanpassing van de plangrens van de bestemming 'woongebied' ter plaatse van de Veemarktstraat 60 en het opnemen van het betreffende perceel binnen de bestemming 'Centrum'.
5. Het bestemmingsplan "Binnenstad, Vlaszak" met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014001003-0401, zoals dat van 19 juni t/m 30 juli ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de onder 2 t/m 4 genoemde wijzigingen, vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 november 2014



, voorzitter.



griffier