



Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-13 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016201002-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Schorsmolenstraat 11-13 staat het rijksmonumentaal kloostercomplex dat werd geleid door de 'Minderbroeders Kapucijnen ('de Orde'). Sinds 1 februari 2014 wordt het klooster niet langer benut voor godsdienstige en overige religieuze doelen.

In overleg met de Orde, de nieuw opgerichte 'Stichting van klooster tot Emmaus' (het Klooster) (initiatiefnemer) en de gemeente is gekomen tot een plan om een nieuwe invulling aan het complex te geven. Uitgangspunt is een plan, geleid vanuit de identiteit van de Kapucijnen (pretentieloosheid en eenvoud), waarbij de initiatiefnemer haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door te werken met en voor minderbedeelden.

Hoofddoel is het vestigen van een op zorg gerichte woon- en werkgemeenschap voor bewoners die, al dan niet door hun schuld, geen vaste woon- of verblijfplaats meer hebben. Deze doelgroep zal worden ondersteund door de inwonende, dragende, krachten van de stichting alsmede vrijwilligers van buiten om uiteindelijk weer een plek in de samenleving te verwerven. Het klooster en de werkhuisjes in de tuin worden hiertoe inpandig verbouwd om dit doel te kunnen bereiken en tevens zullen beperkte uitwendige bouwaanpassingen doorgevoerd worden.

De rol van charitatieve instellingen, zoals Emmaus, is van vitaal belang voor de zwakkeren in onze samenleving en dus ook in Breda. Het nieuwe gebruik van het Klooster komt tegemoet aan deze zorg- en maatschappelijke functie en zet in feite het gebruik van de Minderbroeders Kapucijnen voort, die tot 1 februari 2014 in het Klooster woonden en werkten.

De voorgestane wijziging van het gebouw, het gebruik en de bouwaanpassingen passen niet in de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Onderhavig besluit voorziet hierin.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-13' biedt een juridisch kader om medewerking te verlenen aan de voor het project benodigde functiewijziging en kleine bouwaanpassing.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-13' is vastgesteld zal dit, samen met het vaststellingsbesluit ter visie worden gelegd.

Motivering

Beschrijving nieuwe functies in het klooster:

In het klooster worden maximaal 12 kamers, waaronder drie voor logees/crisisopvang voor de betreffende doelgroep, gerealiseerd waar men steun/begeleiding ontvangt en woont gedurende het verblijf in de woon- en werkgemeenschap. Op de zolderverdieping van de voormalige werkhuisjes in de binnentuin worden drie (zorg)woningen (zogenaamde exit-studio's) gerealiseerd voor een laatste fase van verblijf in het complex ter voorbereiding op een terugkeer naar de samenleving. Voorts worden maximaal drie dienstwoningen voor de dragende krachten/begeleiders gerealiseerd die de betreffende bewoners begeleiden. Het bedienen van deze doelgroep heeft de instemming van Atea Groep Breda.



Om de woon- en werkgemeenschap als hoofddoel te kunnen exploiteren moeten (semi-)bedrijfsmatige inkomsten worden gegenereerd.

Hiervoor zijn nevenfuncties bedacht en uitgewerkt, waarbij het betreft:

- Het verhuren van een aantal ruimten voor vergaderingen, bieden van flexwerkplekken en meditatie ruimte aan met name de non-profitmarkt en coaches/therapeuten (functie: dienstverlening)
- Het bakken, bezorgen en verkopen van appeltaarten vanuit een taartenbakkerij op de begane grond in de voormalige werkhuisjes (functie: detailhandel en bedrijf)
- Een oefenruimte/dagverblijf in de voormalige kerk ten behoeve van culturele organisaties. De ruimte is momenteel in gebruik als residentie van een circustheater (functie: cultuur en ontspanning)
- Een bedrijfsruimte op de begane grond van de werkhuisjes, zoals atelier voor de productie van tassen af andere lichte, ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2. De ruimte wordt momenteel gebruikt voor opslag en distributie van tassen (functie: bedrijf)
- Maximaal 4 kamers voor nachtverblijf (guesthouse/bed & breakfast). De kamers zijn in principe beschikbaar voor de gebruikers van de oefenruimte maar, indien niet bezet, kunnen deze geboekt worden door zakenmensen of particulieren (bed & breakfast/ short stay) (functie: horeca 7).
- Een mensa voor maximaal 150 personen voor nuttigen van maaltijden op vaste tijden, zonder het schenken van alcohol. Er wordt ingezet op personen uit de omgeving van het klooster die elkaar op een laagdrempelige wijze aldus kunnen ontmoeten (oud, jong, studeren, werkend, werkloos, gepensioneerd) (functie: horeca 2).
- Een theetuin in de huidige kloostertuin. Het uitserveren van koffie/thee/fris en/of een versnapering zal gebeuren vanuit de werkhuisjes.
- Een low-budget hotel (short stay) met maximaal 15 kamers op de zolderverdieping van de voormalige werkhuisjes, eventueel ook te gebruiken als groepsaccommodatie (functie: horeca 7).

De uitpandige bouwaanpassingen betreffen het volgende:

- In de lijn van de werkhuisjes, aan de zijde van de Nijverheidssingel, wordt een glazen overkapping aangebracht in de vorm van een kas van circa 70 m² teneinde de entree van het complex aan deze zijde nadrukkelijker te positioneren ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt het verkooppunt van de bakkerij.
- Het aanbrengen van een glazen overkapping in de vorm van een serre van circa 200 m² aan de westgevel van het klooster. Deze wordt onderdeel van de mensa.

Deze aanpassingen zijn getoetst en akkoord bevonden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Structuurvisie

In de 'Structuurvisie Breda 2030'(SV2030), vastgesteld in september 2013, wordt het toekomstperspectief voor Breda 2030 geschetst. Breda streeft een compacte en duurzame stad na, waarbij ruimte is voor initiatieven. Op basis van de kernwaarden zijn drie hoofdlijnen uitgezet: Breda Markstad, Bredaas Mozaïek en Knooppunt Breda. Voor onderhavig planvoornemen is vooral het Bredaas Mozaïek van belang. Hierbinnen wordt uitgegaan van de kwaliteit van de diversiteit aan gebiedskarakteristieken binnen de stad en het buitengebied.

De maatschappelijke voorzieningen voor zorg en welzijn op wijkniveau zijn voor een deel samen gegaan en dienen multifunctioneel, kwalitatief hoogwaardig en goed bereikbaar te zijn. Vanuit cultuur en erfgoed richt het beleid zich op de wijze hoe Breda zich als historische stad presenteert. Het erfgoed van Breda speelt een belangrijke rol in de (her)ontwikkeling van Breda. Door slimme combinaties van nieuwbouw en restauratie of herbestemming blijft het erfgoed behouden.

Onderhavig plan betreft de herbestemming van een kloostercomplex (cultureel erfgoed) naar een op zorg georiënteerde woon- en werkgemeenschap met diverse nevenfuncties. Ten behoeve van de omliggende woonbuurten wordt met de voorziene komst van de mensa tevens ingespeeld op de behoefte om tegen geringe kosten een avondmaaltijd te kunnen nuttigen.



Het plan draagt op deze wijze bij aan de kernwaarden uit de Structuurvisie. Beleidsmatig vormt de transformatie van het kloostercomplex een concreet voorbeeld om door herbestemming het erfgoed te behouden.

De voorgenomen transformatie van het klooster past derhalve binnen de gemeentelijke kaders van de Structuurvisie Breda 2030.

Bomenbeleid 2016

De tuin bij het kloostercomplex is een rijksmonument en in de tuin bevinden zich waardevolle bomen, waarbij een eventuele kap vergunningsplichtig is. Het plan van de initiatiefnemer ziet echter niet op ingrepen in de tuin waarvoor bomen gekapt, geveld of gerooid zouden moeten worden. Er is vanuit het bomenbeleid geen belemmering voor het planvoornemen.

Parkeren

Het kloostercomplex is gelegen binnen het gebied van de singels van Breda en betreft voornamelijk een functiewijziging. Op grond van het Parkeer- en Stallingsbeleid behoeven er, omdat het betreft een functiewijziging in bestaande bebouwing in het gebied binnen de singels, geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Voor de extra bebouwing die gerealiseerd gaat worden voor de Mensa moeten op grond van het parkeerbeleid 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dit zal op eigen terrein geschieden.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-3' met bijlagen heeft van 13 april tot en met 24 mei 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom door de raad ongewijzigd worden vastgesteld.

Juridisch

☒ Van toepassing

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage liggen om beroep te kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het besluit in werking, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Dit verzoek heeft schorsende werking, dus treedt het besluit pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dit verzoek heeft afgewezen.

Financieel

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regiem. 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. De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het gehele bouwplan en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Communicatie

☐ Wel aanleiding voor communicatie

- Communicatie tot nu toe

Breda berichten zijn in de directe omgeving verspreid en een inloopbijeenkomst is gehouden op 2 mei 2017.

- Communicatie vanaf nu
Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in De Staatscourant en via overheid.nl
- Interactieve aspecten van de communicatie



Klik hier als u tekst wilt invoeren.

- Pers

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

☐ Geen aanleiding voor communicatie want, Geef hier de reden

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Bestemmingsplan Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-13
- Ontheffing Wet geluidhinder



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-13

Aantal bijlagen: 0

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. Het bestemmingsplan Binnenstad, Schorsmolenstraat 11-13 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016201002-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van :

13-07-2017

, voorzitter

, griffier