



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019201005-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat' zoals opgenomen in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek tot herontwikkeling van het pand (voormalig KPN-gebouw) op het perceel Oude Vest 2-4, volgend op de tenderprocedure die vanuit WonenBreda voor deze locatie is gevoerd. Het verzoek is afkomstig van de ontwikkelcombinatie PK076 (Maas-Jacobs en SDK Vastgoed; hierna 'ontwikkelcombinatie') en ziet op transformatie van de bouwdelen aan de Keizerstraat en Oude Vest en sloop/nieuwbouw van de bouwdelen aan de Kerkstraat en Akkerstraat. Met de herontwikkeling worden maximaal 125 woningen gerealiseerd, waarvan 22 in het sociale huursegment. Het plan voorziet daarnaast in commerciële functies op de begane grond, zoals kantoren, detailhandel, dienstverlening en horeca. In het binnenterrein van het pand worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit binnenterrein wordt overdekt waarop een gezamenlijke daktuin voor de toekomstige bewoners komt.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' waarin het perceel de bestemming 'Gemengd' heeft. Hierin is maximaal één woning per bouwlaag toegestaan en bedraagt de maximale bouwhoogte 20 meter. Daarnaast is de functie horeca beperkt tot horeca-1. De voorgenomen ontwikkeling voldoet niet aan het bestemmingsplan aangezien meerdere woningen per bouwlaag zijn voorzien, de bouwhoogte wordt overschreden en daarnaast de functie horeca-3 (restaurant/café) wordt toegevoegd.

Op 18 november 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Tevens is een ontwerpbesluit hogere waarde geluid ter inzage gelegd. Dit ontwerpbesluit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpplan heeft vanaf 21 november 2020 t/m 2 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend waarvan er één d.d. 4 mei 2021 is ingetrokken. De twee overgebleven zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerp bestemmingsplanplan waarbij één zienswijze deels ziet op het ontwerpbesluit hogere waarde geluid.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht naar aanleiding van het vaststellen van de nota parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021. De toelichting en de regels zijn hierop aangepast. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat' voorgelegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de appellant in het beroepsschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk



verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Daarnaast is in de Crisis- en herstelwet geregeld dat de bestuursrechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat' kan het bouwplan voor de herontwikkeling van het pand (voormalig KPN-gebouw) op het perceel Oude Vest 2-4 worden uitgevoerd.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt het gewijzigde bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Na (uiterlijk) 6 weken wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd door de ontwikkelcombinatie en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging drie zienswijzen ingediend waarvan er naderhand één is ingetrokken. Eén zienswijze ziet deels op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling en wordt vervolgens een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

In het pand hebben zich de afgelopen jaren verschillende bedrijven gevestigd. Nadat deze bedrijven zijn vertrokken, onder meer naar het pand van het Bredaas Museum aan de Parade, is het pand gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van studenten. Op de hoek Oude Vest-Kerkstraat heeft langere tijd een woonwinkel gezeten.

Het planvoornemen bestaat uit gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijk sloop/nieuwbouw. Het pand ligt in het beschermd stadsgezicht. Met name het bouwdeel aan de Oude Vest/Keizerstraat is cultuurhistorisch waardevol en wordt behouden. Het bouwdeel aan de Kerkstraat en Akkerstraat heeft een lagere cultuurhistorische waarde waardoor sloop van deze bouwdelen mogelijk is. De nieuwbouw voorziet in een hoogteaccent op de hoek Keizerstraat-Akkerstraat. Het architectonisch ontwerp van zowel de transformatie als de sloop/nieuwbouw wordt uitgevoerd door Bedaux de Brouwer Architecten.

Programma

De ontwikkelingscombinatie is voornemens om maximaal 125 wooneenheden te realiseren, waarvan in ieder geval 22 sociale huur appartementen. De overige woningen vallen in het vrije markt segment (koop). De woningen zijn zoveel mogelijk voorzien van een private buitenruimte. Op de begane grond (plintlaag) worden commerciële functies voorzien, zoals horeca, detailhandel, dienstverlening en kantoren. Op de hoek Oude Vest-Kerkstraat wordt horeca tot en met categorie 3 (combinatie van een restaurant en een café) van ca. 940 m² (822 m² begane grond en ca. 117 m² in de kelder) mogelijk gemaakt. In het binnenterrein wordt een overdekte parkeergarage gerealiseerd (ca. 41 parkeerplaatsen). Het huidige pand is op een aantal plaatsen voorzien van een kelder. Deze worden gebruikt voor bergingen bij de woningen en/of bij de functie gelegen op de begane grond. Onder het bouwdeel aan de Kerkstraat ligt een atoomkelder. Voor deze kelder is nog geen invulling bekend. Het



bestemmingsplan voorziet in het gebruik van de atoomkelder als multifunctionele ruimte waar culturele en maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden.

Autoparkeren

De parkeerplaatsen op het (overdekte) binnenterrein worden ontsloten via de Akkerstraat. In de huidige concept bouwplannen is in de parkeergarage plaats voor 41 auto's. Op basis van 41 parkeerplaatsen kan worden voldaan aan parkeerafspraken die in 2018 in het kader van de tenderprocedure zijn gemaakt en in de anterieure overeenkomst en allonge (juli 2020 respectievelijk november 2020) definitief met de ontwikkelcombinatie zijn overeengekomen. Uitgangspunt in deze afspraken is dat voor het bestaande aantal m² vastgoed geen parkeerafdracht is verschuldigd. Voor de woningen in het additionele volume worden op basis van de door uw raad op 29 april 2021 vastgestelde Nota parkeernormen Breda 2021 voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (exclusief bezoekersparkeren). De in 2018 gemaakte en in 2020 bekrachtigde afspraken voldoen echter niet aan de parkeernota indien deze strikt wordt toegepast. Dit gold overigens ook voor de hiervoor geldende parkeernota uit 2004 (herijkt in 2013). In de regels van het bestemmingsplan is daarom een afwijkmogelijkheid voor het college opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de parkeernota indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit (eenzelfde afwijkmogelijkheid zit standaard in de huidige Bredase bestemmingsplannen). In deze casus is hiervan sprake, aangezien het fysiek en financieel niet reëel is voldoende parkeerplaatsen (conform de parkeernota) te realiseren. Herontwikkeling van dit (gedeeltelijk) cultuurhistorische pand zou daarmee niet mogelijk zijn. Gelet op de parkeerdruk van het vorige gebruik (kantoren) op de omgeving, ligging in het centrum met voorzieningen op loopafstand, nabijheid openbaar vervoer en station, goed bereikbare fietsenberging op begane grond en intentie tot gebruik van deelauto's kan gemotiveerd worden afgeweken worden van de parkeernota. Tot slot zal de gemeente geen parkeervergunningen verstrekken voor parkeren in het openbaar gebied, waarmee overlast voor de omgeving wordt voorkomen.

Door het parkeren op de begane grond op te lossen (anders dan ondergronds) is het programma ten behoeve van de commerciële-/kantoorfuncties in de plint beperkt. Overigens biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de kelder alsnog te benutten als parkeerkelder, al zit dit momenteel niet in de plannen van de ontwikkelcombinatie. Ook ten aanzien van de overige functies is enige mate van flexibiliteit opgenomen zodat in de verdere planuitwerking richting het verlenen van de omgevingsvergunning de ontwerpopgave niet onbedoeld beperkt wordt.

Fietsparkeren

De Nota parkeernormen Breda 2021 bevat ook normen voor fietsparkeren, anders dan de hiervoor geldende parkeernota. De norm voor appartementen in het centrum is 3,2 fiets per appartement. De woningen beschikken over een eigen berging in de kelder. Deze berging is gemiddeld ca. 5 m² groot goed voor het stallen van twee fietsen. De overgebleven 150 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien in de royale stallingsruimte op de begane grond, ontsloten via de Akkerstraat.

Groenambitie

De groene uitstraling van het gebouw is een belangrijk aspect geweest van de medewerking aan het plan. In de allonge zijn hierover afspraken opgenomen en een groenambitiedocument is als bijlage in de allonge opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is eveneens aandacht aan deze ambitie gegeven. Op het dak van de parkeergarage op het binnenterrein wordt een gezamenlijke hoogwaardige daktuin aangelegd. Daarnaast wordt het hoogteaccent op de hoek Keizerstraat-Akkerstraat getrapd uitgevoerd waarop diverse meerstammige bomen zullen komen. Tot slot wordt de bovenste, terugliggende bouwlaag aan de Kerkstraat en Akkerstraat groen geïntegreerd door middel van een pergola-constructie.

Milieu

Er zijn in het kader van het bestemmingsplan diverse milieu- en gebiedsonderzoeken verricht. Hieruit blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Dit blijkt ook uit de m.e.r.-aankomstnotitie van november 2020. Het college heeft dan ook op grond van de aankomstnotitie besloten dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Wel zijn in het plan twee nestlocaties van gierzwaluwen aangetroffen. Door het nemen van mitigerende maatregelen wordt voorkomen dat significante effecten optreden. Hierdoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig.



Voor het aspect geluid is voor een deel van de woningen een ontheffing van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het besluit hogere waarde heeft als ontwerp tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarnaast geldt dat voor vier appartementen (hoek Oude Vest – Keizerstraat), in strijd met het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda, geen geluidluwe gevel gerealiseerd kan worden. Het is bij deze appartementen vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand niet wenselijk om aanvullende voorzieningen te plaatsen aan de buitenzijde van de gevel. Daarnaast beschikt het complex over een grote gemeenschappelijke binnentuin waarvan de bewoners gebruik kunnen maken. Deze binnentuin is geluidluw. Gelet op bovenstaande en omdat het slechts om vier woningen gaat heeft het college besloten af te wijken van het ontheffingenbeleid. De afwijking is gemotiveerd in het besluit hogere waarden dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

Duurzaamheid

Breda heeft de ambitie om in 2044 CO₂-neutraal te zijn. Nieuwbouw dient bijna energieneutraal te zijn in 2020. Vanaf 1 juli 2018 is gasloos de norm bij nieuwbouw. De nieuwbouw appartementen zullen in ieder geval gasloos worden uitgevoerd. Voor de woningen in de te behouden bouwdelen wordt de energievoorziening nog nader onderzocht. Een deel van de daken wordt voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van energie. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de vraagstukken rondom duurzaamheid en energietransitie.

Kerkstraat

Het is de ambitie om van de Kerkstraat een levendige winkelstraat te maken. Om deze reden zijn bij de naastgelegen herontwikkeling van de Houtmarkt de commerciële ruimtes aan de Kerkstraat voorzien van gevelopeningen/toegangen vanuit de straat. In onderhavige ontwikkeling wordt eveneens ingezet op een menging van functies zoals detailhandel, dienstverlening en horeca-1 (winkelondersteunende daghoreca) aan deze zijde van het gebouw. De kantoorfunctie is om deze reden in het bestemmingsplan juist beperkt tot de zijde van de Keizerstraat. Om de levendigheid te vergroten is op de hoek Oude Vest-Kerkstraat horeca tot en met categorie 3 toegevoegd. Hier kan zich winkelondersteunde daghoreca, een restaurant of een combinatie van een restaurant en een café vestigen. In de overeenkomst en allonge zijn afspraken gemaakt over een (autovrije) inrichting van de openbare ruimte van de Kerkstraat. Gemeente en ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt dat beiden aan de lat staan voor de kostendekking.

Kantoor KPN

Een gedeelte van het bouwdeel aan de Keizerstraat is en blijft in gebruik en in eigendom van KPN. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In de parkeergarage blijven twee parkeerplaatsen beschikbaar voor medewerkers van KPN. Het laden en lossen zal echter niet meer via dit terrein mogelijk zijn. Daarom wordt in de gevel aan de Keizerstraat een alternatieve laad- en losmogelijkheid voor KPN gecreëerd. Hiervan zal slechts sporadisch gebruik worden gemaakt, alleen in geval van laden en lossen van groot materiaal, bijvoorbeeld bij vervanging van onderdelen van de techniek die in het KPN-gedeelte aanwezig blijft.

Naar aanleiding van een zienswijze (welke later is ingetrokken) is onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van de activiteiten (serverruimten) van KPN. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat enkele bouwtechnische ingrepen nodig zijn om de bedrijfsactiviteiten niet te beperken en tegelijkertijd een acceptabel woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te garanderen. Deze ingrepen worden meegenomen in het ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de (ver)bouw.

Conclusie

Met de transformatie van het voormalig KPN-gebouw wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) kantooroppervlak teruggedrongen en in plaats hiervan wordt voorzien in de behoefte aan woningen gecombineerd met een flexibel commercieel programma op de begane grond waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden. Het plan sluit aan bij ontwikkelingen in de directe omgeving zoals de transformatie van de Houtmarktpassage en is in lijn met de woningbehoefte van de stad Breda en het meer specifiek het centrum en sluiten aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda (vastgesteld in september 2013), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de



woonvisie (2016). Het plan sluit zowel aan bij het profiel van de wijk in de vorm van sociale huurappartementen en appartementen in het vrije markt segment als aanvulling op de bestaande woningvoorraad van in de stad.

Het gebouw past qua schaal en maat bij de reeds aanwezige bebouwing in het centrum. Het hoogteaccent op de hoek Akkerstraat – Keizerstraat is vergelijkbaar met de bouwhoogte in het nabijgelegen Chassépark. In combinatie met het realiseren van groenelementen wordt aan een historische plek een toekomstbestendige invulling gegeven.

Participatie

Ter voorbereiding op het opstarten van het bestemmingsplanprocedure is op 19 november 2019 in het pand een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Op deze inloopavond zijn de concept plannen voor de herontwikkeling van het gebouw en het eerste conceptontwerp van de architect gepresenteerd. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om een reactie te geven op het concept plan middels beschikbaar gestelde reactieformulieren.

De informatieavond is door omwonenden/belanghebbenden positief ontvangen. Er zijn circa 50 personen aanwezig geweest waarvan 35 personen een reactie hebben gegeven middels het reactieformulier. Deze reacties zijn gebundeld in een verslaglegging. Het plan is naar aanleiding van de reacties aangepast. Het verslag is in de toelichting van het bestemmingsplan samengevat opgenomen.

Op 9 december 2020, tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd. Vanwege de corona maatregelen is het bouwplan en het bestemmingsplan in een aantal filmpjes op de projectwebsite toegelicht. Mensen konden zich vervolgens aanmelden voor een digitale sessie waarin men zich nader kan laten informeren en vragen kan stellen. Direct omwonenden zijn via een Breda Bericht over de mogelijkheid tot participatie ingelicht. Het verslag van deze avond is eveneens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan is naar aanleiding van deze avond niet gewijzigd.

Conclusie

De tenderprocedure vanuit WonenBreda en de start van de herontwikkeling heeft plaatsgevonden voor vaststelling van de participatieleidraad. De kaders die vanuit de tenderprocedure in overleg met de gemeente zijn geformuleerd geven bovendien al richting aan de invulling van het pand. Het toepassen van een hoog participatieniveau is om die reden niet reëel. Het traject dat is/wordt doorlopen door de ontwikkelcombinatie voldoet desondanks aan de leidraad. Uit de diverse contactmomenten tijdens de omgevingsdialoog is gebleken dat er groot draagvlak bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Er zijn drie zienswijzen binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend waarvan er d.d. 4 mei 2021 één is ingetrokken.

Ingetrokken zienswijze

De ingetrokken zienswijze zag op bedrijfsactiviteiten van KPN die in het pand worden uitgevoerd. Deze activiteiten worden in de toekomst gecontinueerd. Reclamant vreesde in de bedrijfsvoering te worden beperkt. Deze vrees kwam voort uit de geluidsbronnen die bij reclamant aanwezig zijn, die met de realisatie van de appartementen kunnen leiden tot overschrijding van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Reclamant heeft verzocht dit aspect te onderzoeken om uit te sluiten dat sprake is van een negatieve invloed op de bedrijfsvoering van reclamant. Dit is eveneens van belang voor het wooncomfort van de toekomstige bewoners van de appartementen.



De zienswijze van reclamant is aanleiding geweest om feitelijk onderzoek te doen naar de geluidssituatie. Op 9 maart 2021 is een akoestisch rapport (kenmerk 2101/173/DJ-01) opgesteld dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Uit het akoestisch rapport blijkt dat via enkele bouwtechnische ingrepen geluidshinder kan worden voorkomen. Deze ingrepen zijn inmiddels door de ontwikkelcombinatie met reclamant afgestemd en zullen worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Hiermee is verzekerd dat de ontwikkeling niet leidt tot beperking van de bedrijfsvoering van reclamant en eveneens de bedrijfsactiviteiten van reclamant niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Op basis van voorgaande heeft reclamant besloten de zienswijze in te trekken.

De overgebleven twee zienswijzen zijn ontvankelijk en dienen bij de besluitvorming te worden betrokken.

Zienswijze 1

Samenvatting

De zienswijze van reclamant ziet op zowel het bestemmingsplan als het besluit hogere waarden geluid. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

- a. Reclamant stelt dat het beter is om de oorzaak van de geluidsoverlast aan te pakken dan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen.
- b. Reclamant merkt op dat in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï een verkeerde maximumsnelheid is gebruikt.
- c. Reclamant vraagt zich af of er een onderzoek naar trillingsoverlast is gedaan. Reclamant verwijst daarbij naar het gegeven dat aan de Oude Vest de toegestane waarden met betrekking tot trillingen als gevolg van het verkeer overschreden worden.

Reactie

- a. De oorzaak van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde geluid betreft het wegverkeer op de Oude Vest en Keizerstraat. Herinrichting van deze straten is al langere tijd onderwerp van studie (herinrichting Oostflank), echter op dit moment nog niet daadwerkelijk aan de orde. In het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het pand moet daarom uitgegaan worden van de bestaande situatie. De Wet geluidshinder biedt de mogelijkheid tot het vaststellen van een hogere waarden geluid. Door dit besluit is een hogere geluidsbelasting op de gevel van deze woningen als passend binnen een goede ruimtelijke ordening geacht. Het verlenen van de hogere waarden laat onverlet dat toekomstige maatregelen met betrekking tot de inrichting en/of verkeerskundige maatregelen genomen kunnen worden. De zienswijze op het besluit hogere waarden geluid is eveneens in het betreffende besluit beantwoord. Het college heeft het besluit hogere waarden geluid inmiddels genomen. De zienswijze van reclamant is daarbij betrokken en heeft niet geleid tot het niet nemen van het besluit.
- b. De constatering van reclamant is terecht. Voor de Oude Vest (gedeelte tussen Keizerstraat en Molenstraat) geldt sinds 27 januari 2017 een maximum snelheid van 30 km/h als gevolg van rioolwerkzaamheden aan en tijdelijke herinrichting van de Oude Vest. In het akoestisch onderzoek is echter gerekend met 50 km/h. De zienswijze is derhalve gegrond. Omdat met een te hoge maximum snelheid is gerekend, is de werkelijke geluidsbelasting echter altijd lager dan berekend. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, aangezien met het besluit hogere waarden geluid de hogere geluidsbelasting (berekend met 50 km/h) op de gevel van deze woningen als passend binnen een goede ruimtelijke ordening wordt geacht (zie onder a).
- c. De gemeente Breda heeft geen beleid ten aanzien van trillingshinder als gevolg van wegverkeer. Anders dan in het geval van ontwikkelingen nabij het spoor is het niet gebruikelijk om vooraf een onderzoek naar trillingsoverlast als gevolg van wegverkeer uit te laten voeren. Er is geen reden om aan te nemen dat in het plangebied sprake is van trillingshinder als gevolg van wegverkeer. Ten tijde van het voormalige gebruik ten behoeve van kantoor en in het huidige (tijdelijke) gebruik ten behoeve van kamerverhuur zijn hierover geen signalen ontvangen.
De overschrijding van de waarden met betrekking tot trillingen bij bestaande woningen aan de Oude Vest waar reclamant naar verwijst zijn bekend. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt niets verandert aan de situatie en mogelijke trillingsoverlast van deze woningen aan de Oude Vest.



Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond maar leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamant geeft allereerst aan het fantastisch te vinden dat het pand eindelijk in gebruik wordt genomen en geeft eveneens aan dat het bouwplan er mooi uit ziet. Reclamant stelt de vraag hoe het huidige gebruik (kamerverhuur) juridisch is geregeld en tot wanneer. In het ontwerpbestemmingsplan is kamerverhuur namelijk uitgesloten en de overgangsbepalingen in artikel 11 in combinatie met het gegeven dat kamerverhuur in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad maakt dat er niet is voorzien in een (overgangs)bepaling ten aanzien van het huidige gebruik ten behoeve van kamerverhuur.

Reactie

Het enthousiasme van reclamant omtrent de voorgenomen ontwikkeling wordt gewaardeerd en verder voor kennisgeving aangenomen. De constatering van reclamant met betrekking tot het ontbreken van een regeling ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur zijn correct. Ook de overgangsbepalingen geven geen grond voor het gebruik als kamerverhuur in de toekomst. Dat is echter ook niet nodig, aangezien op 19 november 2019 een (tijdelijke) omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van het pand voor kamerverhuur. Deze afwijkingsvergunning geldt tot en met 2022. Het huidige, tijdelijke gebruik ten behoeve van kamerverhuur is daarmee geborgd. Na 2022 is kamerverhuur niet meer mogelijk en het is ook niet de bedoeling om dit in de toekomst toe te staan, vandaar dat dit expliciet als strijdig gebruik is aangemerkt in artikel 3.3, lid b onder 1.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd. Aangezien er uit de zienswijzen geen wijzigingen volgen, betreft onderstaand overzicht tevens de Staat van wijzigingen:

Toelichting

- Paragraaf 3.5.7 Nota parkeernormen Breda 2021 en paragraaf 5.3 Verkeer en parkeren zijn geactualiseerd vanwege het vaststellen van de Nota parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021;
- Paragraaf 5.9 Bedrijven en milieuzonering is aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar de serverruimten. Het akoestisch onderzoek zelf is toegevoegd aan de bijlagen;
- Paragraaf 8.2 Participatie is aangevuld met het verslag van de digitale informatiesessie d.d. 9 december 2020;
- Paragraaf 8.3 Procedure is geactualiseerd.

Regels

- Artikel 10.1 Parkeren is geactualiseerd vanwege het vaststellen van de Nota parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021. Lid e onder 2 bevat een afwijkingsmogelijkheid voor het college om via een omgevingsvergunning af te wijken de parkeernota indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Juridisch

Consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan naar de provincie gestuurd. Na 6 weken, of zoveel korter indien de provincie akkoord is, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kan hiertegen gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten appellanten in het beroepsschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepsschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk.



Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst en allonge gesloten met de ontwikkelcombinatie waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is afgedekt. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- 2 geanonimiseerde zienswijzen
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat'
- Informatieblad woningbouwinitiatief

Te tekenen document(en)

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat'

Aantal bijlagen:

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 ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019201005-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat' zoals opgenomen in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **24 JUNI 2021**

, voorzitter

, griffier