



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb'

Aantal bijlagen: 9

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 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb';
2. het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020207007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan Belcrum, Backer en Rueb';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' van 13 september 2021 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

15 JUNI 2023

, voorzitter

, griffier

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb'

Aantal bijlagen: 9

Voorgesteld besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Belcrum, Backer en Rueb';
2. het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020207007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan Belcrum, Backer en Rueb';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Breda.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Het doel van het voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' en het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' waardoor het planologisch mogelijk is om de Backer en Rueblocatie te herontwikkelen naar woon- en werkfuncties.

Planlocatie

De Backer en Rueblocatie is gelegen tussen de Speelhuishaan, Electron en de Belcrumhaven (zie onderstaande afbeelding). Op 15 maart 2018 heeft de raad het gebiedsperspectief voor het Havenkwartier vastgesteld. Het Havenkwartier kent 3 hoofddeelgebieden: Schiereiland, de Strip en de Schouw. De ontwikkeling van de Backer en Rueb locatie maakt tezamen met Klavers Jansen onderdeel uit van 'De Strip'.



Afbeelding ligging projectlocatie in relatie tot 'De Strip'



Programma Backer en Rueb

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' voorziet in het volgende programma:

1. maximaal 470 woningen en maximaal 13.000 m² aan overige functies, of;
2. maximaal 490 woningen en maximaal 11.000 m² aan overige functies, of;
3. maximaal 520 woningen en maximaal 7.000 m² aan overige functies.

Woningen

De gemeente heeft voor 'De Strip' op 10 september 2020 een uitkering toegekend gekregen van € 10 miljoen in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 van het ministerie van BZK. Belangrijke voorwaarden voor het ontvangen van deze subsidie zijn dat tenminste 50% van de woningen in de categorie 'Betaalbaar' worden gerealiseerd en dat alle woningen uiterlijk medio 2030 zijn opgeleverd. In totaal worden er in de Strip 655 woningen opgeleverd, waarvan de helft – 327 woningen – in de categorie betaalbaar.

Tezamen met het programma van het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' blijft in iedere variant minimaal 50,3% van de woningen betaalbaar. Onder Motivering wordt hierop verder ingegaan.

Overige functies

Voor overige functies geldt dat dit mag bestaan uit:

1. bedrijven in milieucategorie 1 en 2,
2. cultuur en ontspanning;
3. dienstverlening;
4. kantoor;
5. maatschappelijke voorzieningen;
6. horeca, categorieën 1 tot en met 4, met dien verstande dat:
 - a. de bruto vloeroppervlakte per horecavestiging maximaal 750 m² bedraagt;
 - b. binnen het plangebied maximaal 2 vestigingen van horeca categorie 3 en/of 4 zijn toegestaan;
 - c. de bruto vloeroppervlakte van alle horecavestigingen gezamenlijk niet meer dan 2.000 m² bedraagt.

Beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb'

De herbestemming van de locatie zorgt ervoor dat een passende invulling wordt gegeven aan het industriële erfgoed. Om te komen tot een samenhangende en hoogwaardige beeldkwaliteit binnen Backer en Rueb is op 13 september 2021 het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit. In het beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkelingen, concrete principes en criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Welstandsnota worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Procedure

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met o.a. de Provincie, het Waterschap Brabantse Delta, en de Brandweer Midden en West-Brabant.

Participatie

De initiatiefnemer, in dit geval gebiedsontwikkelaar Amvest, heeft het participatieproces vormgegeven en heeft de niveaus informeren, raadplegen en adviseren toegepast. Dit participatieplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Vanwege de COVID-19 pandemie in 2020-2021 en de daarmee samengaannde beperkingen in 'live' bijeenkomsten met groepen, is voor sommige onderdelen van het participatieplan een alternatieve invulling gezocht. Omwonenden en omliggende bedrijven is de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen. De verschillende genomen participatiestappen en de opbrengst van de gevoerde gesprekken en bijeenkomsten zijn uitgewerkt in het participatieverslag. Deze is tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.



Zienswijzefase

Op 12 mei 2022 is de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' bekend gemaakt. In de bekendmaking is tevens een inloopavond op 30 mei 2022 aangekondigd. Het bestemmingsplan, het besluit hogere waarde en het beeldkwaliteitsplan hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 13 mei 2022 tot en met 23 juni 2022. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend op het plan. Waarbij een van de zienswijze is ingediend namens diverse omwonenden. In de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' zijn deze zienswijzen gebundeld en van een beoordeling voorzien. Met alle indieners dan wel gemachtigden is in gesprek gegaan over de zienswijze, de beoordeling en eventuele aanpassingen en aanvullingen van het bestemmingsplan.

Doel bestuursvoorstel

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd te besluiten tot vaststelling van het bestemmingplan 'Belcrum, Backer en Rueb', inclusief alle bijlagen waaronder de Nota zienswijzen en de Nota van wijzigingen en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb'.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 470 – 520 woningen en maximaal 7.000 - 13.000 m² aan overige functies. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Beeldkwaliteitsplan

De bouwstenen en de overkoepelende regels voor de uitwerking van het plan zijn geformuleerd in een beeldkwaliteitsplan. Deze gebied-specifieke welstandseisen worden als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan de toekomstige omgevingsvergunningen hieraan toetsen.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de aanvraag omgevingsvergunning toetsen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Communicatie en participatie

Voor de communicatie met belanghebbenden is in lijn met de Participatieleidraad een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De verschillende genomen participatiestappen zijn uitgeschreven in het participatieverslag. Dit verslag is ook als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben diverse gesprekken met omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden en zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd. Verwezen wordt naar het participatieplan en participatieverslag die als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De zienswijzen die tijdens de terinzagelegging naar voren zijn gebracht hebben geleid tot gesprekken met de indieners van de zienswijzen en tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen kunt u terug vinden in de 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' en het ongewijzigde beeldkwaliteitsplan voorgelegd.

Motivering

Aanleiding

De Backer en Rueblocatie is gelegen tussen de Speelhuislaan, Electron en de Belcrum-haven. Woningbouwbelegger Amvest heeft de locatie in 2017 gekocht met als doel om de locatie te herontwikkelen naar een gemengd stedelijk gebied. De herontwikkeling van de Backer en Rueb locatie naar een gemengd stedelijk gebied met wonen en werken past niet binnen de ruimtelijke kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Belcrum' waardoor een nieuw planologisch kader nodig is.

Het voorliggend bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' maakt het mogelijk om het Backer en Ruebterrein te ontwikkelen naar een stedelijke woonbuurt voorzien met een mix van wonen (stadswoningen en appartementen), werken (werkplekken, publieke voorzieningen, ateliers en ruimte voor ambachten) en horeca (horeca met terrassen).

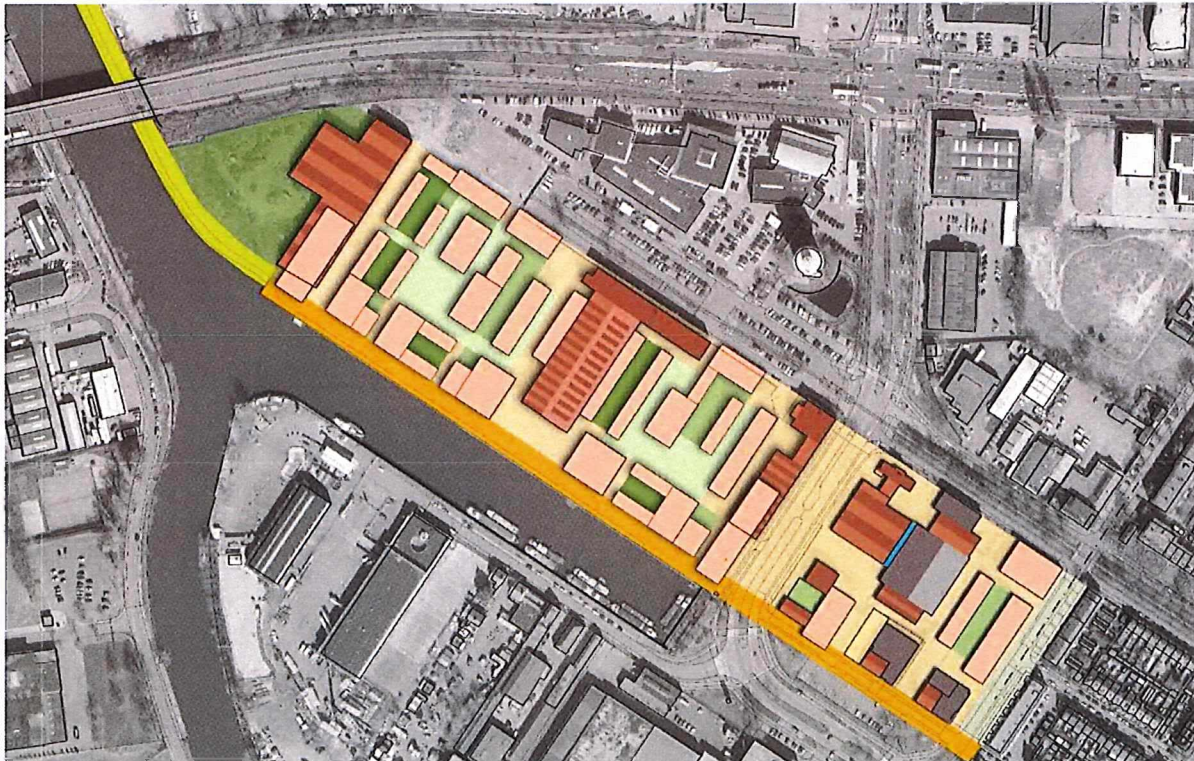
Kaders

Gebiedsperspectief Havenkwartier

Op 15 maart 2018 heeft het college van de gemeente Breda het Gebiedsperspectief Havenkwartier vastgesteld. Dit plan vormt een nadere uitwerking van het programma voor het Havenkwartier als beschreven in de Structuurvisie Breda 2030 en Leegstand en transformatie in Breda (mei 2017).

Het gebiedsperspectief vormt geen blauwdruk voor de ontwikkeling van het Havenkwartier, maar legt de hoofdlijnen (het casco) vast en vormt een inspiratiekader. Het is ook een middel om korte termijn ontwikkelingen te kunnen afwegen en toetsen door de kernwaarden en potentiële kansen van het gebied in woord en beeld vast te leggen.

Het Havenkwartier kent 3 hoofddeelgebieden: Schiereiland, de Strip en de Schouw. De ontwikkeling van de Backer en Rueb locatie maakt tezamen met Klavers Jansen onderdeel uit van 'De Strip'.



Afbeelding van 'De Strip'

'De Strip' is een zone met een grote mix aan functies. Wonen in combinatie met werken, culturele- en in beperkte mate commerciële voorzieningen, creatief ondernemerschap, publieksgerichtheid van de plinten met historische industriële gebouwen en de Speelhuislaan en Belcrumhaven als kwalitatieve dragers.



Besluit Woningbouwimpuls 2020

De gemeente heeft voor 'De Strip' op 10 september 2020 een uitkering toegekend gekregen van € 10 miljoen in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 van het ministerie van BZK. Belangrijke voorwaarden voor het ontvangen van deze subsidie zijn dat tenminste 50% van de woningen in de categorie 'Betaalbaar' worden gerealiseerd en dat alle woningen uiterlijk medio 2030 zijn opgeleverd. In totaal worden er in de Strip 655 woningen opgeleverd, waarvan de helft – 327 woningen - in de categorie betaalbaar. Het voorliggende bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' en het bestemmingsplan 'Klavers Jansen' maken deze woningbouwontwikkelingen in ruimtelijk planologische zin mogelijk. In de overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen (Amvest voor Backer en Rueb en Collectief Spoorzone Breda voor Klavers Jansen) zijn afspraken gemaakt over voornoemd woningbouwprogramma en planning in relatie tot de Woningbouwimpuls subsidie.

Creative District profiel

Voor het deelgebied 'De Strip' is een economisch-cultureel profiel uitgewerkt, het 'Creative District' profiel.

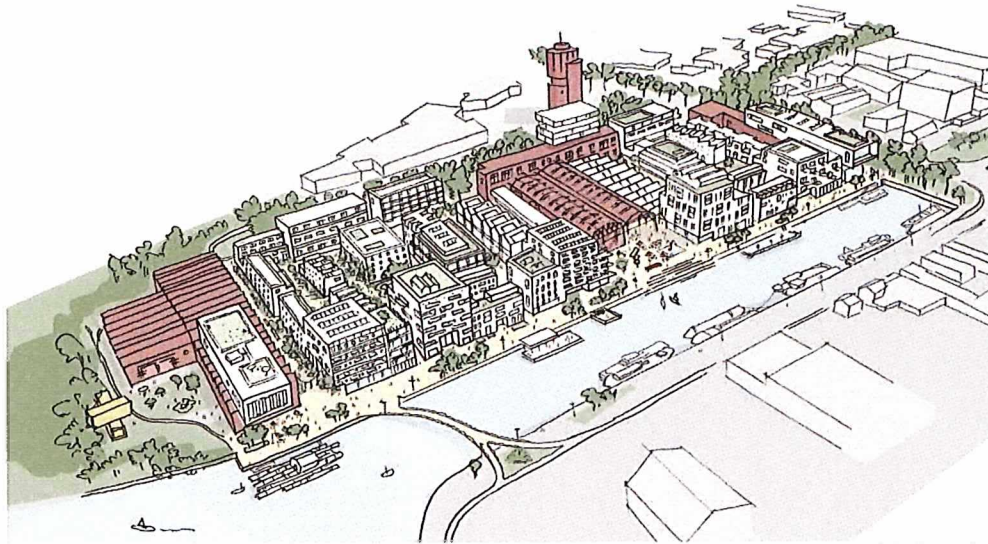
Het Creative District onderscheidt zich door een mix van kunst, cultuur, creatieve ondernemers, publieke ontmoetingsplekken en historische gebouwen. Het is een toffe plek om te leven, te werken en te bezoeken. In de literatuur wordt een dergelijk gebied beschreven als een geografisch gebied dat in staat is om kunstenaars en creatieve ondernemers aan te trekken om een community te vormen, nieuwe energie en innovatie te brengen en het economisch en maatschappelijk kapitaal te versterken.

Binnen het profiel van Creative District is het deelgebied Backer en Rueb | Electron aangewezen als creatieve hotspot. Waar het bij het deelgebied Klavers Jansen gaat om een mix van creëren, presenteren en recreëren is de Backer en Rueb | Electron een plek waar werken, maken, presenteren en verkopen en verhuren van op locatie gemaakte producten samenkomen. Backer en Rueb | Electron profileert zich als 'creatief' met de volgende kenmerken:

- Kern is creatief ondernemerschap (van toegepaste kunst tot product development en marketing): bedrijfs- en kantoorruimte, flexplekken, pop-up units
- Kunstenaars: ateliers
- Presenteren en tentoonstellen in hallen, broedplaats én in de openbare ruimte.
- Ontmoeten (creatieve makers-kunstenaars-bedrijven uit andere sectoren-publiekkopers)
- Verkopen door creatieve makers
- Een 'broedplaats'-gebouw waar een aantal functies samenkomen
- De toekomstige bewoners voelen zich thuis in een stedelijke en dynamische omgeving en zijn voor een deel ook de makers.

De invulling van de functies die het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' mogelijk maakt moet passen binnen dit Creative District profiel. Dit is zowel in het bestemmingsplan geborgd, middels een specifiek vormgegeven lijst van toegestane bedrijfscategorieën, als in de anterieure overeenkomst, middels de bepaling dat de invulling van de commerciële ruimten (bedrijven, kantoren en horeca) moet passen binnen de kaders van het Creatieve District profiel. Hierna wordt uitvoeriger ingegaan op privaatrechtelijke afspraken tussen Amvest en de gemeente Breda.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan



Voor het plangebied is door Rijnbout een stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarin vormen de industriële loodsen een onderdeel van de publieke ruimte en biedt de ruimte tussen de bedrijfsbebouwing gelegenheid voor nieuwbouw van stadswoningen en appartementen van verschillende bouwhoogten. In de plint wordt meervoudig gebruik mogelijk gemaakt. Werken aan huis is nadrukkelijk aanwezig langs de kade en de Speelhuuslaan. De nieuwbouw draagt kenmerken van de industriële bebouwing van Belcrum en omgeving, met bijzondere dakvormen, gebouwcomposities met stapeling van elementen, overstekken en forse maten. Maar ook een eigen kleurstelling en materialisering waarin de samenhang met de groene ruimte aan de Belcrumhaven goed tot zijn recht komt. Deze gewenste ruimtelijke kwaliteit en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb', eveneens opgesteld door Rijnbout, waar het stedenbouwkundig plan ook onderdeel van uitmaakt.

De criteria uit het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Welstandsnota worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan 'Breda Backer+Rueb' is tevens als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Programma

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' voorziet in het volgende programma:

1. maximaal 470 woningen en maximaal 13.000 m² aan overige functies, of;
2. maximaal 490 woningen en maximaal 11.000 m² aan overige functies, of;
3. maximaal 520 woningen en maximaal 7.000 m² aan overige functies.

Waarvan voor woningen geldt dat:

1. minimaal 20% als sociale huurwoning dient te worden gebouwd en in stand te worden gehouden en
2. minimaal 15% als middeldure huurwoning dient te worden gebouwd en in stand te worden gehouden.

Voor overige functie geldt dat dit mag bestaan uit:

1. bedrijven in milieucategorie 1 en 2,
2. cultuur en ontspanning;
3. dienstverlening;
4. kantoor;
5. maatschappelijke voorzieningen;



6. horeca, categorieën 1 tot en met 4, met dien verstande dat:
- de bruto vloeroppervlakte per horecavestiging maximaal 750 m² bedraagt;
 - binnen het plangebied maximaal 2 vestigingen van horeca categorie 3 en/of 4 zijn toegestaan;
 - de bruto vloeroppervlakte van alle horecavestigingen gezamenlijk niet meer dan 2.000 m² bedraagt.

Flexibiliteit

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 470-520 woningen, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen in diverse categorieën. Aangezien het beoogde programma omvangrijk is en marktomstandigheden in de tussentijd kunnen wijzigen, is zowel in de anterieure overeenkomst als in het bestemmingsplan voorzien in enige flexibiliteit, tussen 'wonen' enerzijds en 'werken' anderzijds. Voor 'werken' wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies.

Privaatrechtelijk borging

Woningbouwbelegger Amvest heeft de locatie in 2017 gekocht met als doel om de locatie te herontwikkelen naar een gemengd stedelijk gebied. De gemeente en Amvest hebben op 1 juni 2017 een intentieovereenkomst gesloten. Op basis daarvan zijn partijen een haalbaarheidsonderzoek gestart naar de mogelijke transformatie van de locatie naar maximaal 300 woningen en overige voorzieningen. De Backer en Ruebhallen en de Lamonthal hebben een hoge erfgoedwaarde. Om het behoud van deze hallen te waarborgen is in 2017 gelijktijdig met het sluiten van de intentieovereenkomst een erfgoedovereenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst en in het bestemmingsplan is het behoud van de hallen verder geborgd.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is op 18 november 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente Breda is omtrent de programmering het volgende vastgelegd.

Ten aanzien van de woningbouwcategorieën

- Indien Amvest in totaal tussen de 470 en 490 woningen realiseert moet zij voorzien in totaal minimaal 172 betaalbare woningen (conform definitie zoals opgenomen in de Woningbouwimpuls subsidievoorwaarden). Waarbij het programma altijd dient te bestaan uit:
 - o minimaal 20% sociaal;
 - o minimaal 15% middeldure huur en
 - o eventueel aangevuld met betaalbare koop om aan het vereiste van 172 betaalbare woningen te komen.
- Indien Amvest meer dan 490 woningen realiseert moet minimaal 50% van die extra woningen gerealiseerd worden als betaalbare woning (conform definitie zoals opgenomen in de Woningbouwimpuls subsidievoorwaarden), in de verhouding:
 - o minimaal 20% sociaal;
 - o minimaal 15% middeldure huur, die eventueel aangevuld kan worden met betaalbare koop om aan de vereiste 50% te komen.

Ten aanzien van de commerciële ruimte

- de commerciële ruimte (7.000 – 13.000 m² commercieel programma, waarvan 1.500 - 2.000 m² horeca) worden met name ingezet voor creatieve bedrijvigheid in overeenstemming met het 'creative district'-profiel.

Middels deze publiekrechtelijke regeling en privaatrechtelijke afspraken is geborgd dat er in de Strip in totaal 655 woningen worden opgeleverd, waarvan de helft – 327 woningen - in de categorie betaalbaar vallen. Tezamen met het programma van het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' ziet dat er procentueel als volgt uit:

Projectdeel	Sociale huur	Middeldure huur	Betaalbare koop (< 355.000)	Totaal betaalbaar	Overig vrije sector	bestaande woning	Totaal woningen
Backer en Rueb (Amvest)	94	70,5	-	164,5	305,5	0	470
Klavers Jansen (gemeente/CSB)	54	26	75	155	10	0	165
Totaal	148	96,5	75	319,5	315,5	0	635
%	23%	15%	12%	50,3%	49,7%	0,0%	100%

Projectdeel	Sociale huur	Middeldure huur	Betaalbare koop (< 355.000)	Totaal betaalbaar	Overig vrije sector	bestaande woning	Totaal woningen
Backer en Rueb (Amvest)	98	73,5	-	171,5	318,5	0	490
Klavers Jansen (gemeente/CSB)	54	26	75	155	10	0	165
Totaal	152	99,5	75	326,5	328,5	0	655
%	24%	16%	12%	51,4%	51,7%	0,0%	100%

Projectdeel	Sociale huur	Middeldure huur	Betaalbare koop (< 355.000)	Totaal betaalbaar	Overig vrije sector	bestaande woning	Totaal woningen
Backer en Rueb (Amvest)	104	78	-	182	338	0	520
Klavers Jansen (gemeente/CSB)	54	26	75	155	10	0	165
Totaal	158	104	75	337	348	0	685
%	25%	16%	12%	53,1%	54,8%	0,0%	100%

Plangebied en omgeving

De effecten van de herontwikkeling van de Backer en Rueb op de omgeving zijn onderzocht maar ook de effecten van de omgeving op de locatie. Hieronder worden de meest opvallende aspecten nader toegelicht.

Omliggende bedrijven(-terreinen)

In aanloop naar vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan is op diverse momenten kritisch gekeken naar de effecten van, met name, de woningbouwontwikkeling op de omliggende bedrijven. Hierbij is de bestaande, vergunde c.q. gemelde dan wel anderszins bekende bedrijfsvoering op percelen binnen de invloedssfeer van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' in beeld gebracht.

Industrieterrein Breda-Noord, bestemmingsplan 'De Krogten'

Het bestemmingsplan 'Krogten' laat een diversiteit aan milieucategorieën toe. Binnen de invloedssfeer van het bestemmingsplan 'Belcrum, Baker en Rueb' bevinden zich momenteel diverse bedrijven. Het betreft bedrijven met een variëteit aan bedrijfsactiviteiten. Geen van deze bedrijven vormt met hun huidige, representatieve bedrijfsvoering een belemmering voor de woningbouwontwikkeling van het bestemmingsplan 'Belcrum, Baker en Rueb'. Omgekeerd geldt ook dat geen van deze bedrijven in de huidige bedrijfsvoering beperkt door de woningbouwontwikkeling van het bestemmingsplan 'Belcrum, Baker en Rueb'. Voor zover het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' van invloed is op de maximaal toegelaten milieucategorieën uit het bestemmingsplan 'Krogten' is geconcludeerd dat de maximaal toegelaten bedrijvigheid op het bedrijventerrein 'Krogten' al wordt begrenst door de voor het bedrijventerrein beschikbare geluidsruimte.

In de Nota van zienswijze wordt specifiek ingegaan op de omliggende bedrijven Dycore, Nemijtek en Van Tilburg Bastianen B.V. Waarbij ten aanzien van Van Tilburg Bastianen B.V., hierna TB, het volgende onder de aandacht wordt gebracht. Om te borgen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat plaatsvindt zal er middels een verkeersbesluit voorzien worden in een verbod op laad- en losactiviteiten op de openbare weg, gedurende de nachtperiode. Met het verbod op laad- en losactiviteiten op de openbare weg, gedurende de nachtperiode wordt TB niet geschaad in haar bedrijfsvoering.



Duurzaamheid

Breda heeft zich tot doel gesteld om in 2044 CO₂-neutraal te zijn en heeft de ambitie om de eerste Europese stad in een groen park te zijn.

Gebiedsontwikkelaar Amvest werkt momenteel aan een duurzaamheidsbeleid, voor verdere integratie van duurzaamheid in de projecten. Hierin staan drie visielijnen centraal:

1. minimaliseren van de milieu-impact door een duurzame ontwikkeling van de portefeuille en beheer van projecten over de gehele levensduur.
2. ontwerp en ontwikkeling van de portefeuille zo dat een veilige en gezonde leefomgeving wordt gecreëerd voor de bewoners en omwonenden.
3. structureel bijdragen aan biodiversiteit en toekomstbestendigheid van de stad.

Mede aan de hand van bovengenoemde ambities van zowel de gemeente als de ontwikkelaar zijn voor het plangebied specifieke doelen uitgewerkt op de volgende zes duurzaamheidsthema's:

1. Circulaire economie: Behoud van de, voor het gebied, karakteristieke reeds aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en hergebruik van binnen het plangebied aanwezige materialen, vormen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast wordt voor de nieuwbouw onderzocht in welke mate de circulaire ontwerpprincipes "losmaakbaar" en remontabel kunnen worden toegepast.
2. Nieuwe energie: De woningen worden ontworpen volgens de BENG-norm die vanaf 1 januari 2021 verplicht is. Deze staat naar verwachting gelijk aan een EPC van 0,2. Het gebied wordt voorzien van een collectief hernieuwbaar warmtesysteem in de vorm van warmte koude opslag (WKO) en thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). De daken van de gebouwen worden waar mogelijk ingezet voor duurzame energieopwekking met zon-PV en/of voorzien van een groendak dat op de lagere daken wordt gecombineerd met waterberging.
3. Klaar voor klimaatverandering: Volgens de BENG-norm moeten de woningen voldoen aan een norm die oververhitting beperkt tot een maximaal aantal uren per maand. Om hieraan te voldoen kan er voor de woningen gewerkt worden met overstekken of andere elementen om de (hoge) zoninstraling in de zomer te voorkomen en geen donkere warmte absorberende materialen toe te passen. Ter voorkoming van wateroverlast en het vasthouden van water in droge periodes, wordt het hemelwater in het plangebied (tijdelijk) vastgehouden op groene daken en in de groene ruimte. Pas als deze gebieden verzadigd zijn stroomt het water naar een berging.
4. Slimme mobiliteit: Vanwege de centrale ligging van het plangebied, wordt het gebruik van langzame modaliteiten gestimuleerd door goede fiets- en wandelpaden aan te leggen. Het gebruik van elektrische (deel)auto's en (deel)fietsen wordt gestimuleerd met voldoende laadpalen en door aan te sluiten bij bestaande programma's. Het plangebied zelf is autoluw. Vanzelfsprekend zijn de woningen wel bereikbaar voor hulpdiensten en verhuizingen.
5. Gezonde leefomgeving: Een zo groen mogelijke inrichting van het plangebied draagt behalve aan klimaatadaptatie ook bij aan een gezonde leefomgeving. Hetzelfde geldt voor de inrichting van een autoluwe omgeving en het stimuleren van het gebruik van de fiets. Daarnaast wordt beweging en ontmoeting in het plangebied gestimuleerd door diverse speel- en sportelementen in de openbare ruimte.
6. Aandacht voor biodiversiteit: Het groen in het plangebied wordt ingericht met afwisselende en inheemse beplanting, afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp en met het beheer en onderhoud van de gemeente. Door natuurinclusief te bouwen kunnen de juiste omstandigheden worden gecreëerd om voor deze locatie specifieke doelsoorten (denk aan huismus, gierzwaluw, vleermuizen en bijen) een plek te geven. Bewoners worden gestimuleerd om natuurlijke tuinen aan te leggen, door hen bij oplevering te informeren over de mogelijkheden en waarde voor de biodiversiteit.

In zowel het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar zijn diverse duurzaamheidsthema's geborgd.



Erfgoed

Ter plaatse van het plangebied is het industriële verleden nog zichtbaar en beleefbaar. Behoud en ontwikkeling van industrieel erfgoed is voor dit gebied een belangrijk speerpunt. Het erfgoed in dit gebied is een zeer sterke identiteitsdrager en moet waar mogelijk ingebed worden. In de bestaande gebouwen wordt momenteel al creatieve bedrijvigheid gevestigd, veelal in de vorm van creatieve kantoorgebruikers. Dit gebruik wordt behouden en versterkt met het onderhavig bestemmingsplan. Het commerciële programma zal voor een groot deel landen in de Lamonthal en de Backer en Ruebhallen. Daarmee is de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van cultureel erfgoed geborgd. Het rauwe randje van dit gebied blijft behouden, waarbij het industriële verleden voelbaar is. Dat is uniek binnen Breda.

Stikstof

Op 5 december 2017 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend voor het project Via Breda. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is onderzocht of de activiteiten, qua stikstofdepositie, passen binnen de reeds verleende natuurvergunning. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de stikstofgevolgen van zowel de eindsituatie als de bouwfase. Uit alle berekeningen blijkt dat het aspect stikstof de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling van de Backer en Ruebocatie, kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage. Daarom is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving.

Door Royal HaskoningDHV is op 14 november 2022 een aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. In deze notitie is het gecumuleerde effect van de nieuw te realiseren woningen op zowel het Klavers Jansen terrein als het Backer en Rueb terrein nader beschouwd. Ook geeft de notitie een doorkijk naar de mogelijke gecumuleerde effecten van deze projecten met nog in de toekomst te verwachten ontwikkelingen binnen het Havenkwartier. Geconcludeerd is dat cumulatief ook geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.

Participatie

De initiatiefnemer, in dit geval gebiedsontwikkelaar Amvest, heeft het participatieproces vormgegeven en heeft de niveaus informeren, raadplegen en adviseren toegepast. Dit participatieplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Vanwege de COVID-19 pandemie in 2020-2021 en de daarmee samengaande beperkingen in 'live' bijeenkomsten met groepen, is voor sommige onderdelen van het participatieplan een alternatieve invulling gezocht. Omwonenden en omliggende bedrijven is de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen. De verschillende genomen participatiestappen en de opbrengst van de gevoerde gesprekken en bijeenkomsten zijn uitgewerkt in het participatieverslag. Deze is tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijzefase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb', het besluit hogere waarde en het beeldkwaliteitsplan hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 13 mei 2022 tot en met 23 juni 2022. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend op het plan. Waarbij een van de zienswijze is ingediend namens diverse omwonenden. In de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' zijn deze zienswijzen gebundeld en van een beoordeling voorzien. Met alle indieners dan wel gemachtigden is in gesprek gegaan over de zienswijze, de beoordeling en eventuele aanpassingen en aanvullingen van het bestemmingsplan.



Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift aangeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanvulling van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bekendmaking

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd via overheid.nl.

Financieel

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is op 18 november 2021 een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten met de initiatiefnemer waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Woningbouwimpulsgelden

De tijdige realisatie van de (betaalbare) woningen op de Backer en Rueblootatie is voor de gemeente van belang, zodat zij kan voldoen aan de voorwaarden uit de woningbouwimpulsgelden. Voorwaarde voor de definitieve beschikking van de impulsgelden is dat uiterlijk september 2030 het beoogde woningbouwprogramma volledig is gerealiseerd. De gemeente is hierbij afhankelijk van het ontwikkeltempo van Amvest. Amvest is een inspanningsverplichting aangegaan inzake de planning. Mocht de gemeente echter door toerekenbaar handelen of nalaten van Amvest (een deel van) de woningbouwimpulssubsidie moeten terugbetalen, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om bepaalde onderdelen van de openbare Ruimte te versoberen, niet uit te voeren of te temporiseren. Voor de gemeente kan dit evenwel negatieve consequenties hebben voor de realisatie van de kwaliteit van de openbare ruimte of woningbouwimpulsgelden die aan het Rijk terug betaald moeten worden.



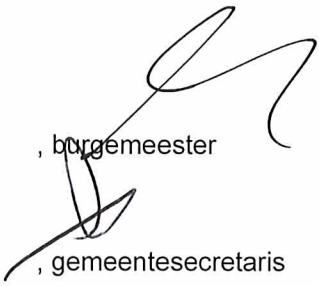
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb'
5. Beeldkwaliteitsplan 'Breda, Backer+Rueb'
6. Geanonimiseerde zienswijzen
7. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb'
8. Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester

, gemeentesecretaris

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'BELCRUM, BACKER EN RUEB'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' inclusief het ontwerpbesluit hogere waarde en het Beeldkwaliteitsplan hebben van 13 mei 2022 tot en met 23 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door de diverse partijen een zienswijze ingediend.

Rechtspersonen

1. Rassers Advocaten namens Dycore B.V.
2. Rassers Advocaten namens B.V. Nemijtek Vrieshuizen en B.V. Beheer Nemijtek
3. HBR advocaten namens de diverse B.V.'s van Van Tilburg-Bastianen

Natuurlijke personen

4. en 5. LNW advocaten en mediators namens diverse bewoners aan de Veilingkade.

Bestuursorgaan

6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

In deze commentaarnota wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen.

Zienswijzen rechtspersonen

1. Namens Dycore B.V.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 24 november 2022 een gesprek plaatsgevonden met indieners van de zienswijze, een vertegenwoordiging vanuit Amvest en vanuit de gemeente Breda. Hierbij is gesproken over de zorgen van indieners over de effecten van de ontwikkeling van Backer en Rueb op de bedrijfsvoering en over de behandeling en beoordeling van de gronden in de zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling

De kern van de zienswijze betreft de stelling dat de ontwikkeling Backer en Rueb belemmerend is voor de bedrijfsvoering van Dycore.

1. De percelen van Dycore (Steenen Hoofd 32 en 63, kadastraal bekend als BDA00C 1557 en BDA00C 2273) liggen op het gezoneerde industrieterrein De Krogten. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen 'Krogten' en 'Krogten, partiële herziening 2006' rust op de percelen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "B4". Op basis van bestemmingsplan 'Krogten, partiële herziening 2006' zijn bedrijven (B4) milieucategorie 1 t/m 5 met een maximale afstand van woningen tot 500 meter toegestaan. Op basis van 'Paraplu-herziening geluidzone industrieterrein Breda Noord' is de geluidzone van het industrieterrein Breda-Noord verkleind. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ligt volledig binnen geluidszone van het gezoneerde industrieterrein De Krogten. Binnen de geluidszone zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet echter in maximaal 520 woningen.

Reactie op zienswijze:

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ligt in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein De Krogten. De stelling dat het op grond van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) niet is toegestaan om nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen, binnen een geluidzone te realiseren, is onjuist. Onder voorwaarden is het op grond van Wgh mogelijk om nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone te realiseren.

Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen aanvaardbaar indien de geluidsbelasting ter plaatse van de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai. Voor nieuwe woningen die binnen de geluidzone liggen, is in bepaalde gevallen de vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk en in enkele gevallen zelfs tot 60 dB(A) (uiterste grenswaarde). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda (hierna: College) is voornemens om ontheffing te verlenen van de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daartoe is tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' een ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd.

Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' een voorwaardelijke verplichting als algemene bouwregel opgenomen, op grond waarvan woningen met een dove gevel worden uitgevoerd, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh of voor deze gevels een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh is verleend. Als aanvullende

voorwaarde geldt dat de woning voorzien moet zijn van minimaal één geluidluwe gevel indien er sprake is van een toepassing van een dove gevel en/of uit de vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in het besluit hogere waarde blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Hierdoor wordt aan de Wgh en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda (hierna: Ontheffingenbeleid) voldaan.

*Conclusie:
Ongegrond.*

2. De planbegrenzing van bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en ook anderszins in strijd met het recht want de ontwikkeling van Backer en Rueb maakt deel uit van de totale herontwikkeling van het Havenkwartier en houdt onder mee nauw verband met de ontwikkeling Klavers Jansen. Verwezen wordt naar de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Gebiedsperspectief Havenkwartier (hierna: Gebiedsperspectief) waarin de relatie tussen beide ontwikkelingen wordt benadrukt.

Met slechts de gedeeltelijke ontwikkeling van het Backer en Rueb terrein wordt de samenhang met de totale ontwikkeling van het Havenkwartier miskend. Bovendien wordt miskend dat de ontwikkeling van het Backer en Rueb terrein binnen de deelontwikkeling De Strip onlosmakelijk is verbonden met de ontwikkeling van het Klavers Jansen terrein. Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' moeten de totale ruimtelijke en milieutechnische gevolgen van het gehele Havenkwartier, doch op zijn minst die van het deelgebied De Strip waarvan Klavers Jansen en Backer en Rueb gezamenlijk deel uitmaken, onderzocht worden. De aan het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ten grondslag gelegde onderzoeken zien ten onrechte op slechts een beperkt deel van de ontwikkeling. Hierdoor is het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie op zienswijze:

De gemeenteraad (hierna: Raad) komt veel beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt niet zo ver dat de Raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake als tussen de gronden een zodanige sterke onderlinge ruimtelijke samenhang bestaat dat de Raad in redelijkheid de planbegrenzing niet zo heeft kunnen vaststellen en de gronden die buiten het plangebied vallen in het plangebied had moeten betrekken.

Tussen het plangebied van Backer en Rueb en het plangebied van Klavers Jansen bestaat niet een zodanige ruimtelijke samenhang dat voor de twee gebieden één bestemmingsplan opgesteld had moeten worden. Ondanks dat het één voormalig industrieel gebied betreft, dat al sinds jaar en dag wordt doorsneden door de Belcrumweg, zijn er tussen de twee deelgebieden ruimtelijke en functionele verschillen. Beide gebieden hebben elk een eigen karakter en voorgeschiedenis en de gebieden worden door verschillende partijen gefaseerd herontwikkeld. De ontwikkelingen hebben bovendien geen financiële samenhang. Beide ontwikkelingen zijn autonome ontwikkelingen, die onafhankelijk van elkaar worden gerealiseerd. Als één van de twee projecten geen doorgang zou kunnen vinden heeft dit geen gevolgen voor de doorgang van het andere project. Het feit dat de ontwikkelingen in het Gebiedsperspectief in samenhang worden genoemd, omdat beide ontwikkelingen deel uitmaken van het deelgebied de Strip, is niet doorslaggevend en maakt derhalve niet dat tussen de gronden van beide ontwikkelingen een zodanige samenhang bestaat dat zij in één plangebied opgenomen hadden moeten worden.

Tussen de plangebieden van Backer en Rueb en Klavers Jansen en overige delen van het Havenkwartier bestaat evenmin een zodanige ruimtelijke samenhang dat de verschillende deelgebieden in één plangebied betrokken moeten worden. Er bestaat zodoende geen nut en/of ruimtelijke noodzaak voor het opstellen van één bestemmingsplan voor het hele ontwikkelgebied van het Havenkwartier of voor de plangebieden van Klavers Jansen en Backer en Rueb samen.

Alle ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling van Backer en Rueb zijn onderzocht. De ingediende zienswijze is echter aanleiding geweest om de m.e.r.-beoordeling, de herberekening stikstofdepositie en de verkeersstudie aan te vullen met de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen gezamenlijk. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is de tekst van de toelichting op deze onderdelen aangevuld.

Geen van de aanvullende onderzoeken leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' in strijd is met de geldende wet- en regelgeving of anderszins in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is daarmee voldoende gemotiveerd en zorgvuldig tot stand gekomen.

*Conclusie:
Gegron, voor wat betreft het aanvullend onderzoeken van de cumulatieve effecten in de m.e.r.-beoordeling.*

3. De woningbouw waarin het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' voorziet is in strijd met de geluidszone die geldt voor het gezoneerde industrieterrein De Krogten, een goede ruimtelijke ordening en de bestemmingsplanregeling uit het bestemmingsplan 'Krogten' die voorschrijft dat binnen een afstand van 500 meter van de percelen van Dycore/de plangrens van het bestemmingsplan 'Krogten' geen woningen zijn toegestaan.
- a. Er is geen woningbouw toegestaan binnen een afstand van 500 meter van de percelen van Dycore/van de plangrens van het bestemmingsplan 'Krogten', op grond van artikel 4, onderdeel II van het bestemmingsplan 'Krogten'. Ingevolge dit artikel zijn binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en de aanduiding "B4" bedrijven c.q. inrichtingen toegestaan "welke voorkomen in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen met dien verstande dat in zone B4 bedrijven in de categorieën 1 t/m 5 met een maximale afstand van woningen tot 500 meter zijn toegestaan: ". In het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' worden echter wel woningen ontwikkeld binnen 500 meter van de percelen van Dycore/de plangrens van het bestemmingsplan 'Krogten'.

Reactie op zienswijze:

De formulering uit artikel 4, onderdeel II van het bestemmingsplan 'Krogten' kan zo worden opgevat dat bedrijven en inrichtingen uit categorie 1 tot en met 5 die voorkomen op de lijst van Staat van Bedrijven en Inrichtingen mogen landen op Krogten mits zij 500 meter aanhouden tot woningen. Anderzijds kan de planregel zo worden uitgelegd dat slechts bedrijven en inrichtingen uit categorie 1 tot en met 5 mogen landen op Krogten, die opgenomen zijn op de lijst van Staat van Bedrijven en Inrichtingen en waarvoor maximaal een richtafstand van 500 meter is voorgeschreven.

In de zienswijze wordt daarentegen gesteld dat de planregel zo uitgelegd moet worden dat er binnen de 500 meter zone geen nieuwe woningen mogen worden opgericht. Deze laatste uitleg is niet begrijpelijk omdat de woningbouwontwikkeling 'Backer en Rueb' buiten het plangebied 'Krogten' plaatsvindt, waardoor een toetsing aan het bestemmingsplan 'Krogten' formeel niet aan de orde is. Dat gezegd hebbende dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening uiteraard rekening te worden gehouden met de invloed van de omgeving op de planontwikkeling en vice versa met de effecten van de planontwikkeling op de omgeving.

In hoofdstuk 6 en 7 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is dit tot uitdrukking gebracht. De diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en er heeft een integrale afweging plaatsgevonden.

De zienswijze is aanleiding geweest om nogmaals kritisch te kijken naar de effecten van, met name, de woningbouwontwikkeling op de omliggende bedrijven, waaronder het bedrijf Dycore. Hiertoe is nogmaals de bestaande, vergunde c.q. gemelde dan wel anderszins bekende bedrijfsvoering op percelen binnen de invloedssfeer van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' in beeld gebracht.

De conclusie is wederom dat de planontwikkeling geen beperkingen met zich meebrengt voor de bestaande bedrijven. Voor Dycore is dit als volgt te motiveren:

- *De representatieve bedrijfssituatie van Dycore houdt het volgende in: De bedrijfsactiviteiten behoren tot de categorie "Cement- of betonwaren met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers". Op basis van een in het verleden aangevraagde en verleende revisievergunning bedraagt de maximale productiecapaciteit 1.800.000 m² per jaar. Dit komt neer op een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per dag. Dycore is op basis van deze doorvoer te kwalificeren als bedrijf in milieucategorie 5.2.*
- *Het meest maatgevende milieuaspect is de geluidsuitstraling. Daarom is ingezoomd op het aspect Geluid:*
 - *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau: Deze geluidruimte wordt gereguleerd door de zonering van het industrieterrein De Krogten. In paragraaf 6.6 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' wordt hierop ingegaan. Ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan is het College voornemens om ontheffing te verlenen van de wettelijke voorkeursgrenswaarde neergelegd in de Wgh. Daartoe is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd. De geluidsbelasting vanwege het industrieterrein De Krogten mag op de gevel van de nieuwe woningen maximaal 55 dB(A) bedragen. Indien de geluidbelasting deze waarde overschrijdt dan dient de betreffende gevel uitgevoerd te moeten worden als zgn. dove gevel. Dit is als zodanig geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee veroorzaken de woningen geen belemmering voor het industrielawaai. Omgekeerd, wordt hiermee ter plaatse van de woningen geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidruimte die Dycore nodig heeft voor haar bedrijfsvoering wordt niet belemmerd.*
 - *Het maximale geluidniveau, ook wel piekbelasting genoemd: Door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant, hierna OMWB, is de piekbelasting van Dycore in beeld gebracht. De huidige vergunde situatie uit de milieuvergunning is de basis geweest voor de bepaling van de geluidniveaus van de individuele inrichting. Tevens is de melding van Dycore van 6 mei 2022 meegenomen. Het bedrijf is voornemens om de locatie aan het Steenen Hoofd 63 te verlaten en in plaats hiervan de locatie aan het Steenen Hoofd 22A in gebruik te nemen. Bij de melding van de wijziging is een rapportage van een akoestisch onderzoek gevoegd. In de rapportage, opgesteld door Cauberg Huygen met kenmerk 05657-51575-05 d.d. 25 oktober 2022, zijn ook de maximale geluidniveaus (de pieken in de*

geluidbelasting) in beeld gebracht. Uit de rekenresultaten (bijlage I en II) blijkt dat als gevolg van het gebruik van de Shovel op het buitenterrein van Dycore in de dag- en avondperiode een maximaal geluidniveau kan optreden van 62 dB(A). In de nachtperiode worden pieken van 55 dB(A) berekend als gevolg van het rijden van een heftruck. De maximale geluidniveaus als gevolg van de activiteiten binnen de inrichting van Dycore kunnen in elke etmaalperiode aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldoen. De nieuwe woningen die mogelijk gemaakt worden met het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' zijn geen belemmering ten aanzien van de pieken die optreden binnen de inrichting. Daarmee is in beginsel sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Hierbij wordt meegewogen dat de gevel van de woningen die een hogere geluidbelasting dan 63 dB vanwege het wegverkeer respectievelijk een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) vanwege industrielawaai ontvangen moeten worden uitgevoerd met een zogenaamde dove gevel. Tevens wordt gewicht toegekend aan het gegeven dat de maximale gecumuleerde geluidsbelasting 65 dB bedraagt aan de noordzijde van het plangebied. De bijdrage van de Noordelijke Rondweg is hierbij maatgevend.

Conclusie:
Ongesond.

- b. Woningbouw is in strijd met de Wgh, in het bijzonder met artikel 55, lid 3 Wgh.

Reactie op zienswijze:

Artikel 55, lid 1 Wgh is opgenomen onder paragraaf 2 van Afdeling 2 van de Wgh. Deze paragraaf is van toepassing bij het continueren, wijzigen en opheffen van een bestaande geluidszone en derhalve niet op onderhavige ontwikkeling. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A) voor industrielawaai, is gebaseerd op artikel 59 Wgh, opgenomen in Afdeling 2., paragraaf 4 Handelingen binnen geluidszones van de Wgh.

Conclusie:
Ongesond.

- c. Het is niet mogelijk om ontheffing voorkeursgrenswaarde Wgh te verlenen want er wordt niet voldaan aan het Ontheffingenbeleid.

Reactie op zienswijze:

Zoals onder 1 opgenomen is in de regels van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan geluidsgevoelige gebouwen voorzien moeten worden van minimaal één geluidluwe gevel indien er sprake is van een toepassing van een dove gevel of uit het besluit hogere waarde blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Hierdoor wordt voldaan aan het Ontheffingenbeleid.

Conclusie:
Ongesond.

- d. De conclusie in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het Backer en Rueb terrein geen onevenredige belemmering voor de huidige bedrijfsvoering van reeds gevestigde bedrijven in de omgeving van het plangebied vormt, is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en conclusies.

Zo is Dycore allereerst onjuist gecategoriseerd op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het bedrijf is een betonwarenfabriek met persen, triltafels of bekistingstrillers, met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per dag. Voor dergelijke inrichtingen gelden richtafstanden van 700 meter. Zelfs indien van een "gemengd gebied" zou mogen worden uitgegaan, dient een richtafstand van 500 meter te worden aangehouden tussen de percelen van Dycore en de voorgenoemde ontwikkeling. Aan deze afstanden wordt niet voldaan.

Daarnaast is er geen rekening gehouden met de (concrete) uitbreidingsplannen van Dycore.

Reactie op zienswijze:

De richtafstanden uit de VNG-brochure worden als indicatieve richtsnoer gebruikt om de afstand tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies te beoordelen. De richtafstanden zijn slechts indicatief. Dit betekent dat van de richtafstanden kan worden afgeweken als uit onderzoek blijkt dat een kortere afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie verantwoord is.

De zienswijze is aanleiding geweest om nogmaals kritisch te kijken naar de effecten van de ontwikkeling van Backer en Rueb op de omliggende bedrijven en omgekeerd. Uit hetgeen opgenomen in 3.a. blijkt dat het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' de huidige bedrijfsvoering van Dycore niet belemmert.

Ook de concrete uitbreidingsplannen van Dycore worden door het bestemmingsplan niet belemmerd. De ons bekend, meest recente meldingen betreffen kleinere activiteiten, zoals opslag en het plaatsen van een tank. De gemelde wijzigingen betreffen geen bedrijfsactiviteiten die veel milieuruimte vragen. De gemelde activiteiten veroorzaken geen conflict met de (woningbouw-)ontwikkelingen in het onderhavige bestemmingsplan. Zie verder hetgeen hiervoor onder 3. a. is opgenomen.

Conclusie:
Ongegrond.

4. In de aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag gelegde vormvrije m.e.r.-beoordeling is ten onrechte niet de totale ontwikkeling van het Havenkwartier beschouwd. De ontwikkeling van het Havenkwartier, evenals deelgebied De Strip, dient in zijn geheel integraal beoordeeld te worden.

Reactie op zienswijze:

Tussen de verschillende deelgebieden van het gehele Havenkwartier bestaat geen zodanige samenhang of cumulatie dat de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden als één m.e.r. beoordelingsplichtige activiteit moet worden aangemerkt. Hiervoor is relevant dat er geen organisatorische of financiële samenhang bestaat tussen de verschillende (sub)deelgebieden. Tot nu toe zijn alleen de ontwikkelingen Backer en Rueb en Klavers Jansen concreet uitgewerkt. Dit zijn beide autonome ontwikkelingen, die onafhankelijk van elkaar, en van de overige (sub)deelgebieden in het Havenkwartier, worden gerealiseerd. Het is nog onduidelijk wanneer en hoe de andere (sub)deelgebieden in ontwikkeling worden gebracht. Verder is relevant dat de eigenschappen en karakteristieken per (sub)deelgebied verschillen, waardoor de ruimtelijke overwegingen per (sub)deelgebied verschillend zijn. Aan het feit dat het Gebiedsperspectief zich richt op de ontwikkeling van het Havenkwartier als geheel, kan niet de conclusie worden verbonden dat sprake is van één m.e.r. beoordelingsplichtige activiteit.

Ondanks het bovenstaande is de m.e.r.-beoordeling naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld met een onderzoek naar de cumulatieve effecten van de ontwikkelingen Backer en Rueb en Klavers Jansen gezamenlijk. Hiervoor is gekozen omdat dit twee concrete ontwikkelingen betreft die binnen afzienbare termijn gerealiseerd gaan worden. Voor de overige ontwikkelingen binnen het Havenkwartier is dat zoals gezegd niet aan de orde. Wel is de totale, beoogde ontwikkeling van het Havenkwartier betrokken in de beoordeling of er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. Met een ambitie van 1.200 woningen, en niet, zoals indieners stellen, 8.500 woningen, blijft de ontwikkeling van het Havenkwartier beneden de drempelwaarde en kan volstaan worden met het verrichten van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Uit het aanvullend onderzoek naar de cumulatieve effecten van Backer en Rueb en Klavers Jansen blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden.

Conclusie:
Gegrond, voor wat betreft het aanvullend onderzoeken van de cumulatieve effecten in de m.e.r.-beoordeling

5. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is ten onrechte niet uitgegaan van maximale planologische mogelijkheden.

Reactie op zienswijze:

Het parkeeronderzoek hanteert een functieprogramma van 490 woningen. Indieners geven aan dat dit niet de maximale invulling van het plan betreft. Zij stellen dat uitgegaan had moeten worden van 470 woningen en 13.000 m² aan overige functies omdat dit de worst case parkeerbehoefte veroorzaakt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Goudappel Coffeng BV de parkeeropgave voor de voorgenomen ontwikkeling in beeld gebracht, zie de bijlage van de toelichting ('rapportage Goudappel Coffeng bv) Herontwikkeling Backer en Rueb, Breda (ruimtelijkeplannen.nl). Hierbij is uitgegaan van het programma, zoals beschreven in paragraaf 4.3, te weten 7.000 - 13.000 m² commercieel waarvan 1.500 - 2.000 m² horeca en 470-520 woningen, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen in diverse categorieën.

In de planregels van het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' is dit als volgt geborgd:

1. maximaal 470 woningen en maximaal 13.000 m² aan overige functies, of;
2. maximaal 490 woningen en maximaal 11.000 m² aan overige functies, of;
3. maximaal 520 woningen en maximaal 7.000 m² aan overige functies.

Aangezien het programma in verschillende varianten mag worden gerealiseerd heeft Goudappel de parkeerbehoefte van de verschillende varianten in beeld gebracht. Zie hoofdstuk 5 Gevoeligheidsanalyse functieprogramma, waar inzichtelijk wordt gemaakt wat de parkeerbehoefte per varianten is:

1. Variant 1: Het maatgevende moment is de werkdagavond, op dat moment zijn 463 parkeerplaatsen benodigd.

2. Variant 2: Het maatgevende moment is de werkdagavond, op dat moment zijn 463 parkeerplaatsen benodigd.
3. Variant 3: Het maatgevende moment is de werkdagavond, op dat moment zijn 466 parkeerplaatsen benodigd.

Uit deze analyse blijkt dat de bandbreedte tussen het woningaantal en commercieel programma niet leidt tot een ander benodigd parkeeraanbod. Of nu variant 1, 2 of 3 wordt gerealiseerd, het benodigd aantal parkeerplaatsen verschilt (nagenoeg) niet. De beoogde ondergrondse parkeerkelder heeft een maximale totale capaciteit van 550 parkeerplaatsen.

Vervolgens is de parkeerbehoefte afgezet tegen drie verschillende mobiliteitsconcepten:

- 0-scenario: de parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied ingevuld, bewoners zijn voor hun auto gebruik afhankelijk van hun eigen auto. In dit "worst case" scenario bedraagt de parkeerbehoefte 515 met toepassing van dubbelgebruik.
- 'basis' scenario: er worden 15 deelauto's beschikbaar gesteld voor bewoners, werknemers en bezoekers. Wanneer dit mobiliteitsconcept wordt toegepast neemt de parkeervraag in het plangebied af naar 463.
- 'lel' scenario: er worden minder parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied, ongeveer de helft van het beoogd aantal parkeerplaatsen (ongeveer 250 plaatsen) wordt op loopafstand van het plangebied gerealiseerd in de vorm van een 'mobility hub', zo worden gebruikers gestimuleerd om gebruik te maken van alternatieve vervoersvormen.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat voor wat betreft de functie "bedrijfsverzamelgebouw" in variant 2 is gerekend met 8.820 m² bvo. Daarom is voor dit onderdeel een aanvulling op het parkeeronderzoek uitgevoerd, waarbij is gerekend met een bedrijfsverzamelgebouw van 9.260 m² bvo, waarmee er in beeld is gebracht wat de parkeerbehoefte is van maximaal 11.000 m² aan overige functies. Voor de parkeerbehoefte in het 0-scenario betekent dit dat 516 parkeerplaatsen benodigd zijn, waar in de voorgaande studie dit 515 parkeerplaatsen was. Voor de andere scenario's heeft de verandering van het functieprogramma geen stijging in de parkeerbehoefte tot gevolg. Deze Oplegnotitie herontwikkeling Backer en Rueb, Breda, 013811.20221219.N1.02, d.d. 19 januari 2023 wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Conclusie:

Gegrond voor wat betreft de gehanteerde m² bvo in variant 2.

6. In de planregels wordt ten onrechte niet verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan, daarmee ontstaat geen toetsingsgrond voor vergunningverlening. Normen uit het Beeldkwaliteitsplan zijn te algemeen doordat concrete normen ontbreken. Gebruikmaking van het Beeldkwaliteitsplan maakt het bestemmingsplan rechtsonzeker.

Reactie op zienswijze:

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld en geldt als aanvulling op de Welstandsnota. De toetsing van een bouwplan aan de Welstandsnota is geborgd in artikel 2.10, lid 1, Wabo en artikel 12a Woningwet. Een koppeling van de regels van het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie:

Ongegrond.

2. Namens B.V. Nemijtek Vrieshuizen en B.V. Beheer Nemijtek

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 13 januari 2023 een gesprek plaatsgevonden met indieners van de zienswijze, een vertegenwoordiging vanuit Amvest en vanuit de gemeente Breda. Hierbij is gesproken over de zorgen van indieners over de effecten van de ontwikkeling van Backer en Rueb op de bedrijfsvoering en over de behandeling en beoordeling van de gronden in de zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling

De kern van de zienswijze betreft de stelling dat de ontwikkeling Backer en Rueb belemmerend is voor de bedrijfsvoering van Nemijtek.

1. Op basis van bestemmingsplan 'Krogten, partiële herziening 2006' zijn bedrijven (B4) milieucategorie 1 t/m 5 met een maximale afstand van woningen tot 500 meter toegestaan. Op basis van 'Paraplu-herziening geluidzone industrieterrein Breda Noord' is de geluidzone van het industrieterrein Breda-Noord verkleind. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ligt volledig binnen geluidzone van het gezoneerde industrieterrein De Krogten. Binnen de geluidzone zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet echter in maximaal 520 woningen.

Reactie op zienswijze:

Voor beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze namens Dycore onder 1.

Conclusie:

Ongegrond.

2. De planbegrenzing van het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en ook anderszins in strijd met het recht want de ontwikkeling van Backer en Rueb maakt deel uit van de totale herontwikkeling van het Havenkwartier en houdt onder mee nauw verband met de ontwikkeling Klavers Jansen. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan waarin de relatie tussen beide ontwikkelingen wordt benadrukt.

Met slechts de gedeeltelijke ontwikkeling van het Backer en Rueb terrein wordt de samenhang met de totale ontwikkeling van het Havenkwartier miskend. Bovendien wordt miskend dat de ontwikkeling van het Backer en Rueb terrein binnen de deelontwikkeling De Strip onlosmakelijk is verbonden met de ontwikkeling van het Klavers Jansen terrein. Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' moeten de totale ruimtelijke en milieutechnische gevolgen van het gehele Havenkwartier, doch op zijn minst die van het deelgebied De Strip waarvan Klavers Jansen en Backer en Rueb gezamenlijk deel uitmaken, onderzocht worden. De aan het ontwerp bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ten grondslag gelegde onderzoeken zien ten onrechte op slechts een beperkt deel van de ontwikkeling. Hierdoor is het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie op zienswijze:

Voor beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze namens Dycore onder 2. De ingediende zienswijze is aanleiding geweest om de m.e.r.-beoordeling, de herberekening stikstofdepositie en de verkeersstudie aan te vullen met de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen gezamenlijk. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is de tekst van de toelichting op deze onderdelen aangevuld.

Geen van de aanvullende onderzoeken leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' in strijd is met de geldende wet- en regelgeving of anderszins in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is daarmee voldoende gemotiveerd en zorgvuldig tot stand gekomen.

Conclusie:

Gegron, voor wat betreft het aanvullend onderzoeken van de cumulatieve effecten in de m.e.r.-beoordeling.

3. De woningbouw waarin het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' voorziet is in strijd met de geluidszone die geldt voor het gezoneerde industrieterrein De Krogten, een goede ruimtelijke ordening en de bestemmingsplanregeling uit het bestemmingsplan 'Krogten'.
 - a. Er is geen woningbouw toegestaan binnen een afstand van 500 meter van de plangrens van het bestemmingsplan 'Krogten', op grond van artikel 4, onderdeel II van het bestemmingsplan 'Krogten'. Ingevolge dit artikel zijn binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en de aanduiding "B4" bedrijven c.q. inrichtingen toegestaan "welke voorkomen in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen met dien verstande dat in zone B4 bedrijven in de categorieën 1 t/m 5 met een maximale afstand van woningen tot 500 meter zijn toegestaan: ". In het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' worden echter wel woningen ontwikkeld binnen 500 meter.
 - b. Woningbouw is in strijd met de Wgh, in het bijzonder met artikel 55, lid 3 Wgh.
 - c. Het is niet mogelijk om ontheffing voorkeursgrenswaarde Wgh te verlenen want er wordt niet voldaan aan het Ontheffingenbeleid.

Reactie op zienswijze:

Voor beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze namens Dycore onder 3. a. t/m c.

Conclusie:

Ongegrond.

4. In de aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag gelegde vormvrije m.e.r.-beoordeling is ten onrechte niet de totale ontwikkeling van het Havenkwartier beschouwd. De ontwikkeling van het Havenkwartier, evenals deelgebied De Strip, dient in zijn geheel integraal beoordeeld te worden.

Reactie op zienswijze:

Voor beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze namens Dycore onder 4.

Conclusie:

Gegron, voor wat betreft het aanvullend onderzoeken van de cumulatieve effecten in de m.e.r.-beoordeling

5. De mogelijk beperkende invloed van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' op de inrichting van Nemijtek en, omgekeerd, de invloed van de inrichting van Nemijtek op de (woningbouw-)ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan is niet onderzocht. Ook is de indirecte hinder van Nemijtek op het plangebied volledig buiten beschouwing gelaten. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ligt binnen de richtafstanden uit de VNG-brochure voor wat betreft de exploitatie van een koelinstallatie van 6.200 kg en de stalling van vrachtwagens met koelinstallaties. Hierdoor kan in het plangebied geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en zal Nemijtek worden beperkt in haar activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan daarom niet te rechtvaardigen. Daarnaast dient ook de indirecte hinder van Nemijtek beschouwd te worden.

Reactie op zienswijze:

De richtafstanden uit de VNG-brochure worden als indicatieve richtsnoer gebruikt om de afstand tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies te beoordelen. De richtafstanden zijn slechts indicatief. Dit betekent dat van de richtafstanden kan worden afgeweken als uit onderzoek blijkt dat een kortere afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie verantwoord is.

Aan Nemijtek is op grond van het bestemmingsplan 'Belcrum' de enkelbestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3 toegestaan. Op grond van de VNG-brochure geldt voor bedrijven in milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied. De afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak van de enkelbestemming "Bedrijventerrein" en de grens van het bestemmingsvlak van de enkelbestemming "Gemengd-2" in het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' (waarbinnen woningbouw is toegestaan) bedraagt meer dan 50 meter. Hierdoor wordt aan de richtafstanden van de VNG-brochure voldaan.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat tussen het plangebied van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' en de locatie van Nemijtek reeds (geluids-)gevoelige objecten zijn gelegen, namelijk de woonschepen aan de Veilingkade. Deze woonschepen zijn voor de bedrijfsvoering van Nemijtek maatgevend.

Ondanks het bovenstaande, is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend onderzoek verricht naar de bedrijfsactiviteiten van Nemijtek. Hierbij is in het bijzonder aandacht geweest voor de milieueffecten externe veiligheid en geluid. De uitkomsten zijn gebaseerd op de huidige vergunningen, meldingen en de bevindingen ter plaatse.

Externe veiligheid

Op het perceel zijn conform de vergunning twee opslagpunten aanwezig. De bijbehorende contouren blijven binnen de perceelsgrenzen en hebben geen invloed op de onderhavige planontwikkeling, noch heeft de planontwikkeling invloed op dit onderdeel van de bedrijfsvoering.

De risicocontouren van Nemijtek vallen allemaal binnen hun eigen perceelsgrenzen, ook ten aanzien van de aanwezigheid van ammoniak. Daarmee zijn er ten aanzien van externe veiligheid geen beperkingen voor nieuwbouwwoningen in de omgeving. Voor Nemijtek zijn er geen concrete toekomstplannen met wijziging van de risicocontouren. Er is geen aanleiding om nadere voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen en/of reguliere woningen op te nemen.

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals een check verricht op het aspect externe veiligheid, hierbij is met name relevant of de inrichting nog conform de vergunning in werking is. Deze check leidt niet tot andere uitkomsten. Meest relevant hierbij:

- *De installaties (machinekamer 1 + 3) bevatten in totaal 6.000 kg ammoniak, deze hoeveelheid past binnen hetgeen vergund is.*
 - o *In de vergunning van 2011 is 6.200 kg is vergund.*
 - o *Controle uit 2022 bevestigt dit. Bij de controle zijn de jaarlijkse PGS 13 keuringsrapporten overgelegd (machinekamer 1 en 3).*
 - o *Naar aanleiding van zienswijze nogmaals navraag door OMWB bij Nemijtek: bevestigd is dat inderdaad beide installaties samen ongeveer 6.000 kg ammoniak bevatten.*
- *Momenteel komt de plofcirkel niet buiten de eigen perceelsgrenzen. Dat is ook zo vastgelegd in de vergunning.*
- *De installaties betreffen 2 aparte installaties van type 2. Kijkende naar het REVI (2004) is tabel 6 van Bijlage 1 van toepassing. Hieruit kan worden afgelezen dat de installaties tussen 1500-3500 kg (-25) ammoniak geen PR 10-6 contour heeft. Naast het PR 10-6 is voor Externe veiligheid ook het invloedsgebied van belang. In tabel 6 Bijlage 2 van het REVI is aangegeven dat gezien de hoeveelheden ammoniak er ook geen invloedsgebied is.*

De toelichting in het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangevuld met een specifieke passage voor het bedrijf Nemijtek.

Geluid

Er stond een bedrijfsbezoek gepland om de akoestische situatie door middel van metingen ter plaatse in beeld te brengen. Het onderzoek ter plaatse is echter afgehouden waardoor het bezoek niet heeft plaatsgevonden. Door DGMR is de vergunde situatie daarom gebruikt als basis voor de berekeningen van de geluidsuitstraling van Nemijtek.

Blijkens het rapport Akoestisch onderzoek Nemijtek Vrieshuizen van DMGR d.d. 13 oktober 2022 is de vigerende milieuvergunning van Nemijtek verleend op 25 januari 2011. De vergunning bevat geluidsvoorschriften die gelden ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen en op een afstand van 50 meter vanaf de inrichtingsgrens. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' ligt op een grotere afstand van de inrichtingsgrens van Nemijtek dan 50 meter. Hieruit volgt dat de ontwikkeling Backer en Rueb geen belemmering vormt voor de huidige bedrijfsactiviteiten van Nemijtek ten aanzien van het aspect geluid. De ontwikkeling Backer en Rueb vormt evenmin een (extra) belemmering voor eventuele uitbreidingen van de bedrijfsactiviteiten van Nemijtek. Bij uitbreiding van bedrijfsactiviteiten moet de vigerende milieuvergunning worden aangepast als de geluidsvoorschriften niet meer voldoen. De woonboten aan de Veilingkade liggen op 20 meter afstand van Nemijtek. Bij uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vormen de bestaande woonschepen of andere bestaande geluidsgevoelige objecten eerder een belemmering.

Indirecte hinder

Volgens het rapport van DGMR blijkt uit de verkeersbewegingen van de indirecte hinder in vergelijking met de bestaande geluidsgevoelige objecten dat de indirecte hinder niet tot een belemmering leidt van de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten van Nemijtek.

Conclusie:

Gegron, voor wat betreft het aanvullen van de toelichting voor de aspecten geluid en externe veiligheid.

6. *De bestaande wegenstructuur beschikt over onvoldoende capaciteit om de verkeerstoename die ontstaat door de ontwikkeling van Backer en Rueb en de ontwikkeling van Klavers Jansen op te vangen. Er is sprake van een onaanvaardbare overbelasting van het wegennet en dat hindert de goede bereikbaarheid van Nemijtek.*

Reactie op zienswijze:

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen in beeld gebracht. Deze cumulatieve effecten leiden tot een beperkte toename. De kruising Speelhuyslaan-Konijnenberg-Belcrumweg zit met name in de avondspits tegen de capaciteit aan en op een aantal opstelvakken net boven de capaciteit.

Het is wenselijk om de kruising de komende jaren niet fysiek aan te passen, maar (pas) vorm te geven indien meer duidelijk is over de functie en het gebruik van de diverse ontsluitingswegen in de directe omgeving, waaronder met name de Belcrumweg.

Op de uitgangspunten van het onderzoek kunnen de volgende nuances gemaakt worden:

- *De maximale planinvulling is het uitgangspunt van de onderzoeken maar in de praktijk zal dit niet aan de orde zijn.*
- *De huidige kruispuntvormgeving (verkeerslichten) en de huidige instellingen van de verkeerslichten zijn in het onderzoek als uitgangspunt genomen. In de praktijk kan worden bijgestuurd door te prioriteren met de verschillende richtingen. Hiermee is in het onderzoek geen rekening gehouden.*
- *Er worden diverse verkeersmaatregelen verkend, waaronder de toepassing van een rotonde en het realiseren van een HUB aan het Steenen Hoofd. De eerste inzichten laten zien dat een rotonde het toekomstige verkeer goed kan verwerken. De HUB aan het Steenen Hoofd zal ruimte bieden voor ongeveer 205 parkeerplaatsen. Het verkeer dat hiervan gebruik gaat maken gebruikt dus niet meer de route via de Speelhuyslaan.*
- *In de Mobiliteitsvisie Breda is aangegeven dat het doorgaande verkeer op de route Belcrumweg – Prinsenkade – Markendaalseweg moet verminderen. De werkzaamheden aan de Markendaalseweg (juni 2022 – 2024) gaan mogelijk een afname van verkeer laten zien op de Belcrumweg. Daarnaast blijkt uit historische telgegevens dat de verkeersintensiteit op de Belcrumweg sinds 2015 (na de bussluis op de Terheijdensweg) redelijk constant is gebleven, ondanks dat in en om het stationsgebied vele woningen en functies zijn toegevoegd.*
- *In de toekomstige verkeersgeneratie van de nieuwe functies Backer en Rueb is nog geen rekening gehouden met de mobiliteitstransitie naar duurzamer vervoerswijzen. De insteek van de gebiedsontwikkeling is een laag autobezit- en gebruik, wat logischerwijs een positief effect heeft op de verkeersbewegingen met de auto.*
- *In de Mobiliteitsvisie Breda is tot slot bepaald dat de spits niet langer het uitgangspunt is bij het dimensioneren van het mobiliteitssysteem. Dit houdt in dat wordt geaccepteerd dat gedurende een korte periode van de dag (auto-)verkeer er iets langer over doet, terwijl daarmee gedurende de rest*

van de dag de schaarse openbare ruimte beter benut kan worden voor ander doeleinden, functies en vervoerswijzen.

Gelet op de beperkte overschrijding van de capaciteit van de kruising Speelhuuslaan-Konijnenberg-Belcrumweg gedurende een korte periode van de dag en gezien bovenstaande overwegingen ten aanzien van de gehanteerde uitgangspunten in het verkeersonderzoek is het niet de conclusie dat de verkeerstoename door de ontwikkelingen Backer en Rueb en Klavers Jansen leidt tot een onaanvaardbare overbelasting van de aanwezige infrastructuur.

Conclusie:

Gegron, voor wat betreft het aanvullend onderzoeken van de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen.

7. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is ten onrechte niet uitgegaan van maximale planologische mogelijkheden.

Reactie op zienswijze:

Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze namens Dycore, onder 5.

Conclusie:

Gegron voor wat betreft de gehanteerde m² bvo in variant 2.

8. In de planregels wordt ten onrechte niet verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan, daarmee ontstaat geen toetsingsgrond voor vergunningverlening. Normen uit het Beeldkwaliteitsplan zijn te algemeen doordat concrete normen ontbreken. Gebruikmaking van het Beeldkwaliteitsplan maakt het bestemmingsplan rechtsonzeker.

Reactie op zienswijze:

Voor beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze namens Dycore, onder 6.

Conclusie:

Ongegrond.

3. HBR advocaten namens Van Tilburg-Bastianen Groep BV

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 20 december 2022 een gesprek plaatsgevonden met indieners van de zienswijze en een vertegenwoordiging vanuit de gemeente Breda. Hierbij is gesproken over de zorgen van indieners over de effecten van de ontwikkeling van Backer en Rueb op de bedrijfsvoering en over de behandeling en beoordeling van de gronden in de zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling

Bedrijfsactiviteiten van Van Tilburg-Bastianen (hierna: TB) veroorzaken veel verkeersbewegingen (laden, lossen, klanten, medewerkers) en mede daardoor veel geluidsuitstraling naar de omgeving. Daarnaast veroorzaken onderhoudsactiviteiten en de wasstraat veel geluid. Aan de overzijde van de rondweg ligt een tankstation met LPG en er bestaan concrete plannen om ook waterstof als brandstof te gaan verkopen.

1. De mogelijk beperkende invloed van de (woningbouw-)ontwikkeling op de bedrijfsvoering van TB en, omgekeerd, de invloed van de bedrijfsvoering van TB op de (woningbouw-)ontwikkeling, is onvoldoende onderzocht.

Reactie op zienswijze:

De planologische mogelijkheden en de gemelde representatieve bedrijfsactiviteiten van Van Tilburg-Bastianen B.V. zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek verricht en is onderzoek verricht naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten.

Dit alles resulteert in het volgende overzicht van informatie:

1. *Het akoestisch onderzoek dat in het kader van de melding Activiteitenbesluit uit 2018 in 2019 is overlegd, referentie 20180136-1.*
2. *Het akoestisch onderzoek van RHDHV dat naar aanleiding van de zienswijze namens Van Tilburg Bastianen is verricht, referentie BG1754-IB-RP-220822-1124, d.d. 19 december 2022.*
3. *Beoordeling van het onder 2 genoemde akoestisch onderzoek door Het Geluidburo, kenmerk 20230054 28715 4825 BC - 3 TB group RO 08-02-2023 N1.1.docx, d.d. 8 februari 2023*

4. *Het akoestisch onderzoek van RHDHV dat naar aanleiding van de zienswijze namens Van Tilburg Bastianen is verricht inclusief verwerking relevante opmerkingen van Het Geluidburo, referentie BG1754-IB-RP-220822-1124, d.d. 3 maart 2023.*
5. *Notitie OMWB feitelijke bedrijfsactiviteiten Van Tilburg-Bastianen B.V., zaaknummer 2022-056750, d.d. 20 februari 2023.*
6. *De door indieners gestelde maar niet nader onderbouwde laad- en losactiviteiten op de openbare weg in de nachtperiode. De enige bekende laad- en losactiviteiten op de openbare weg betreft het laden en lossen van nieuwe en/of gebruikte auto's.*
7. *De informatie die vanuit Tilburg Bastianen B.V. is gegeven in de gesprekken met de gemeente Breda over de inrichting van de openbare ruimte, onder meer de herinrichting van de Speelhuishaan. De genoemde bedrijfsactiviteiten bevestigen de in 2018 gemelde bedrijfsactiviteiten.*

Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat er in de nachtperiode maximale geluidsniveaus optreden vanwege vrachtwagenbewegingen. Het laden en lossen van nieuwe en/of gebruikte auto's gaat gepaard met hoge maximale geluidsniveaus (pieken in de geluidsniveaus) als gevolg van het omlaag brengen van de hydraulische laadklep van vrachtwagen, aanslag op straat, en personenauto's van laadklep afrijden. Om te borgen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat plaatsvindt zal er middels een verkeersbesluit voorzien worden in een verbod op laad- en losactiviteiten op de openbare weg, gedurende de nachtperiode. Met het verbod op laad- en losactiviteiten op de openbare weg, gedurende de nachtperiode wordt Van Tilburg Bastianen niet geschaad in haar bedrijfsvoering. Immers, deze laad- en losactiviteiten maken geen deel uit van de representatieve bedrijfssituatie zoals deze is gemeld in 2018/2019 (1.). Tevens worden deze laad- en losactiviteiten in de nachtperiode ter plaatse van de openbare weg niet benoemd in de gesprekken met de gemeente Breda over de inrichting van de openbare ruimte (5.), onder meer de herinrichting van de Speelhuishaan. Daarnaast komen deze laad- en losactiviteiten niet terug in de geconstateerde, feitelijke bedrijfsvoering (3.).

De toelichting wordt op dit punt aangevuld en het akoestisch onderzoek van RHDHV dat naar aanleiding van de zienswijze namens Van Tilburg Bastianen is verricht, referentie BG1754-IB-RP-220822-1124, d.d. 3 maart 2023 wordt tezamen met de notitie OMWB feitelijke bedrijfsactiviteiten Van Tilburg-Bastianen B.V. aan de toelichting toegevoerd.

Conclusie:

Gegrand voor zover de gevolgen van de nieuwe woningen voor de bedrijfsvoering van Van Tilburg Bastianen B.V. het onvoldoende inzichtelijk waren en de toelichting hierop is aangevuld.

2. *De voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan ziet enkel op normering volgens de Wgh. Indieners zien dit graag uitgebreid naar de normering uit het Activiteitenbesluit.*

Reactie op zienswijze:

Zie de beoordeling hiervoor onder 1. Om te borgen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat plaatsvindt zal er middels een verkeersbesluit voorzien worden in een verbod op laad- en losactiviteiten op de openbare weg, gedurende de nachtperiode. Tevens wordt voorzien in maatwerkvoorschriften.

Conclusie:

Gegrand voor zover de gevolgen van de nieuwe woningen voor de bedrijfsvoering van Van Tilburg Bastianen B.V. het onvoldoende inzichtelijk waren en de toelichting hierop is aangevuld.

3. *In de bestaande situatie is sprake van een overbelasting van wegennet. De ontwikkeling van het plangebied vraagt meer capaciteit van het wegennet dan er nu nog beschikbaar is en dat gaat ten koste van de bereikbaarheid van TB.*

Reactie op zienswijze:

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen in beeld gebracht. Deze cumulatieve effecten leiden tot een beperkte toename. De kruising Speelhuishaan-Konijnenberg-Belcrumweg zit met name in de avondspits tegen de capaciteit aan en op een aantal opstelvakken net boven de capaciteit.

Het is wenselijk om de kruising de komende jaren niet fysiek aan te passen, maar (pas) vorm te geven indien meer duidelijk is over de functie en gebruik van de diverse ontsluitingswegen in de directe omgeving, waaronder met name de Belcrumweg.

Op de uitgangspunten van het onderzoek kunnen de volgende nuances gemaakt worden:

- *De maximale planinvulling is het uitgangspunt van de onderzoeken maar in de praktijk zal dit wellicht niet aan de orde zijn.*

- De huidige kruispuntvormgeving (verkeerslichten) en de huidige instellingen van de verkeerslichten zijn het uitgangspunt. In de praktijk kan worden bijgestuurd door te prioriteren met de verschillende richtingen. Hiermee is in het onderzoek geen rekening gehouden.
- Er worden diverse verkeermaatregelen verkend, waaronder de toepassing van een rotonde en het realiseren van een HUB aan het Steenen Hoofd. De eerste inzichten laten zien dat een rotonde het toekomstige verkeer goed kan verwerken. De HUB aan het Steenen Hoofd zal ruimte bieden voor ongeveer 205 parkeerplaatsen. Het verkeer dat hiervan gebruik gaat maken gebruikt dus niet meer de route via de Speelhuuslaan.
- In de Mobiliteitsvisie Breda is aangegeven dat het doorgaande verkeer op de route Belcrumweg – Prinsenkade – Markendaalseweg moet verminderen. De werkzaamheden aan de Markendaalseweg (juni 2022 – 2024) gaan mogelijk een afname van verkeer laten zien op de Belcrumweg. Daarnaast zien we in historische telgegevens dat de verkeersintensiteit op de Belcrumweg sinds 2015 (na de busluis op de Terheijdensweg) redelijk constant is gebleven, ondanks dat in en om het stationsgebied vele woningen en functies zijn toegevoegd.
- In de toekomstige verkeersgeneratie van de nieuwe functies Backer en Rueb is nog geen rekening gehouden met de mobiliteitstransitie naar duurzamer vervoerswijzen. De insteek van de gebiedsontwikkeling is een laag autobezit- en gebruik, wat logischerwijs een positief effect heeft op de verkeersbewegingen met de auto.
- In de Mobiliteitsvisie Breda is, tot slot, bepaald dat “De spits is niet langer het uitgangspunt bij het dimensioneren van ons mobiliteitssysteem”. Dit houdt in dat we gedurende een korte periode van de dag accepteren dat (auto) verkeer er iets langer over doet, terwijl daarmee gedurende de rest van de dag de schaarse openbare ruimte beter benut kan worden voor ander doeleinden, functies en vervoerswijzen.

Gelet op de beperkte overschrijding van de capaciteit van de kruising Speelhuuslaan-Konijnenberg-Belcrumweg gedurende een korte periode van de dag en gezien bovenstaande overwegingen ten aanzien van de gehanteerde uitgangspunten in het verkeersonderzoek is het niet de conclusie dat de verkeerstoename door de ontwikkelingen Backer en Rueb en Klavers Jansen leidt tot een onaanvaardbare overbelasting van de aanwezige infrastructuur.

Conclusie:

Gegronde, voor wat betreft het aanvullend onderzoeken van de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen.

4. Aan overzijde rondweg ligt tankstation met LPG en er bestaan concrete plannen om ook waterstof als brandstof te gaan verkopen. De effecten c.q. veiligheidsrisico's van waterstof op de (woningbouw-) ontwikkeling moeten beoordeeld worden.

Reactie op zienswijze:

De effecten van het tankstation Shell de Krogerijen aan de Backer en Ruebweg zijn onderzocht. Dit betreft een tankstation met LPG. Het tankstation ligt op circa 180 meter ten noordoosten van het plangebied ligt het tankstation.

Op basis van de geldende planologie uit het bestemmingsplan ‘Krogten’ geldt de bestemming Motorbrandstof-verkoop met een specifieke aanduiding LPG.

Voor een LPG-tankstation zijn effectafstanden uit het Bevi en de ‘Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations’ van toepassing. Deze effectafstanden worden respectievelijk gemeten vanaf het vulpunt, de opslagtank en het vulpunt. De grootste effectafstand bedraagt 160 meter en valt niet over het plangebied. De inrichting is hiermee niet relevant voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Zie ook het Onderzoek Externe Veiligheid wat als bijlage deel uit maakt van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Belcrum, Backer en Rueb’.

Op een afstand van circa 70 meter vanaf de perceelsgrens van het tankstation Shell de Krogerijen aan de Backer en Ruebweg bevindt zich een positief bestemde bovenwoning. Deze woning ligt op kortere afstand van het tankstation dan de woningen die mogelijk gemaakt worden met het onderhavige bestemmingsplan. Deze bestaande en positief bestemde woning vormt de eerste toetsingsplichtige woning en is daarmee maatgevend. Het onderhavige bestemmingsplan ‘Belcrum, Backer en Rueb’ doorkruist niet de bestaande planologische mogelijkheden ter plaatse van het tankstation.

Over de vermeende concrete plannen om ook waterstof als brandstof te gaan verkopen het volgende. Voor een waterstof-tankstation moet in alle gevallen een Wabo-milieuvergunning aangevraagd worden (Bor, bijlage 1, onderdeel C, categorie 4.4, lid L) en meestal ook een bouwvergunning. Bij de gemeente Breda is daarover niets bekend. De bij ons laatst bekende aanvraag betreffende het tankstation Shell de Krogerijen aan de Backer en Ruebweg is een milieuneutrale melding voor EV laadpalen.

Conclusie:

Ongegrond.

5. De bijlagen bij het stikstofonderzoek ontbreken waardoor niet vastgesteld kan worden onder welke voorwaarden de Wnb-vergunning is verleend en welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij de berekening van de stikstofdepositie.

Reactie op zienswijze:

Er is terecht geconstateerd dat de bijlagen bij het stikstof onderzoek ontbreken. De stikstofberekening is inmiddels geactualiseerd. De geactualiseerde berekening en de hierbij behorende bijlagen worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Gegron.

6. De stikstofberekening is verouderd.

Reactie op zienswijze:

Terechte constatering, de stikstofberekening is inmiddels geactualiseerd.

Conclusie:

Gegron.

7. Onduidelijk is of bij de gasloze woningen rekening is gehouden met de minimale uitstoot van stikstof die wordt veroorzaakt door sfeerverwarming, mens en dier.

Reactie op zienswijze:

Indieners verwijzen naar een onderzoek van het [RIVM](#) waarin is bepaald dat voor gasloze appartementen geen emissie voor stikstof (in de vorm van sfeerverwarming) geldt, maar voor woningen wel.

Bij de berekening is bij de gasloze woningen geen rekening gehouden met de minimale uitstoot van stikstof. Deze uitstoot wordt veroorzaakt door sfeerverwarming (kaarsen, olielampen, houtkachels e.d.) en ammoniakuitstoot van mens en dier. Wij achten dat niet onjuist. Uit het rapport van het RIVM en de instructiegegevens van de AERIUS Calculator volgt namelijk niet eenduidig in welke gevallen er al dan niet rekening gehouden moet worden met emissiefactoren voor sfeerverwarming en ammoniak. Daarom hechten wij betekenis aan het volgende:

- a. De instructie gegevens invoer AERIUS Calculator van BIJ12 niet vragen om invoer van deze bronnen (sfeerverlichting, houtkachels en ammoniakuitstoot van mens en dier). Bij de Instructie gegevens invoer AERIUS Calculator van BIJ12 is aangegeven dat bij gasloze woningen geen rekening gehouden hoeft te worden met ammoniak en dat in beginsel ook kan worden aangenomen dat deze woningen geen stikstofemissie meer hebben.*
- b. In de referentiesituatie, te weten de vergunde ruimte uit de Wnb-vergunning voor het project Via Breda, zijn deze sfeerverwarming en ammoniak ook buiten beschouwing gelaten. Door de invloed van de bronnen (sfeerverlichting, houtkachels en ammoniakuitstoot van mens en dier) bij de gasloze woningen buiten de berekening te houden ontstaat per saldo geen "vals" positief resultaat.*

In de Gaswet is als wettelijk uitgangspunt opgenomen dat nieuwbouwprojecten niet worden aangesloten op het gastransportnet. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting voor wat betreft het gasloos uitvoeren van de nieuwe woningen niet noodzakelijk. Voor wat betreft de overige functies zal wel worden voorzien in een voorwaardelijke verplichting om deze gasloos uit te voeren.

Conclusie:

Gegron.

8. Ten onrechte is rekening gehouden met de bouwvrijstelling uit de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (hierna: Wsn).

Reactie op zienswijze:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de algemene bouwvrijstelling uit artikel 2.9a Wnb en artikel 2.5 Bnb in strijd is met het Europese natuurbeschermingsrecht. Om deze reden kan de algemene bouwvrijstelling niet meer worden toegepast. Er is dan ook een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de bouwfase.

Conclusie:

Gegron.

4. en 5. LNW advocaten en mediators namens diverse bewoners aan de Veilingkade

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 23 januari 2023 en op 2 maart 2023 een gesprek plaatsgevonden met indieners van de zienswijze, een vertegenwoordiging vanuit Amvest en vanuit de gemeente Breda. Hierbij is gesproken over de zorgen van indieners over de effecten van de ontwikkeling van Backer en Rueb op het woon- en leefklimaat en over de behandeling en beoordeling van de gronden in de zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling:

Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied is niet goed vastgesteld waardoor onvoldoende rekening gehouden wordt met het effect van het lawaai vanuit het plangebied op de woonboten aan de Veilingkade. Uit de gesprekken die vervolgens gevoerd zijn wordt nogmaals de vrees voor overlast als gevolg van de toegelaten horeca benadrukt. Met name horeca 3 (combinatie restaurant en café) en horeca 4 (café, bar) op relatief korte afstand van de woonschepen leidt tot zorgen.

Reactie op zienswijze:

De raad komt veel beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De begrenzing van het plangebied omvat voormalig industrieel gebied en op de gronden bevinden zich feitelijk nog de Backer en Ruebhallen. Om deze gronden te kunnen herontwikkelen naar andere functies moet het bestemmingsplan worden herzien. De locatie van de woonboten aan de Veilingkade wordt niet betrokken bij de herontwikkeling van het voormalig industrieel gebied en daarom wordt deze locatie niet opgenomen binnen de planbegrenzing. Dat betekent echter niet dat de woonboten buiten de scope van de onderzoekverplichting vallen. De invloed van de planontwikkeling op de omgeving moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden. De ruimtelijke gevolgen van het plan voor de omgeving moeten worden beoordeeld en het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet in onevenredige mate worden aangetast.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' zijn de effecten van het plan op de omgeving, waaronder de woonboten, beoordeeld. Indieners refereren aan het effect van lawaai. Onder paragraaf 6.5 Bedrijven- en milieuzonering en 6.6 Geluid van de plantoelichting is uiteengezet hoe het effect van lawaai vanuit het plangebied naar de omgeving is beoordeeld. Hierbij is relevant wat de geluidsbronnen zijn die in het plangebied aanwezig mogen zijn, wat de afstand is tot geluidsgevoelige objecten, waaronder de woonboten, en wat het karakter van het gebied is.

De geluidbronnen worden gevormd door lichte bedrijvigheid en horeca. De lichte bedrijvigheid en de horeca zijn in beginsel gebonden aan een standaard richtafstand. Deze afstand is afhankelijk van het karakter van het gebied. In een rustige woonwijk moeten deze geluidsbronnen een afstand aanhouden van 30 meter. In een gemengd gebied mag deze afstand kleiner zijn, namelijk 10 meter. Uitgangspunt daarbij is dat gemeten wordt vanaf de grens van de inrichting. Het plangebied en de omgeving kenmerkt zich als gemengd gebied. Naast de woonschepen zijn voornamelijk bedrijven en kantoren aanwezig. Drukke doorgaande routes en aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een gezonde industrieterrein.

De kortste afstand tussen de locatie waar de woonboten mogen liggen en de grens van de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' voor lichte bedrijvigheid en horeca is 13 meter. Deze afstand is geborgd in de geldende bestemmingsplannen door een functieaanduiding 'woonschepenligplaats' in het bestemmingsplan 'Belcrum' en een functieaanduiding 'bouwvlak' in het bestemmingsplan 'Backer, Belcrum en Rueb'. De afstand tussen de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' en de functieaanduiding 'terras' bedraagt zeker 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Omdat aan de aan te houden minimale richtafstanden wordt voldaan kan er van worden uitgegaan dat er ten aanzien van de woonboten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij komt tevens gewicht toe aan het feit dat het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' voorziet in lichtere bedrijvigheid dan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Belcrum' is toegestaan. Op basis van het bestemmingsplan 'Belcrum' waren de gronden bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 3. De standaard richtafstand bedraagt in het gemengd gebied bedraagt 50 meter. De horeca en de bedrijvigheid die in het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' mogelijk worden gemaakt kan maximaal gelijk gestemd worden met milieucategorie 2. Dit betekent dat de milieueffecten op de omgeving afnemen. Daarnaast is relevant dat inrichtingen die op grond van het bestemmingsplan 'Belcrum Backer en Rueb' horeca of lichte bedrijvigheid uitvoeren voor wat betreft de werkzaamheden in de inrichting gebonden zijn aan de geluidnormen op grond van het Activiteitenbesluit.

Op grond van het bovenstaande is een goed- woon en leefklimaat ter plaatse van de woonboten derhalve gewaarborgd. Desondanks zijn de geuite zorgen over de vrees voor mogelijke overlast als gevolg van het toestaan van horeca 3 en horeca 4 op relatief korte afstand van de woonschepen aanleiding geweest om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. In het ontwerp bestemmingsplan was het mogelijk gemaakt om langs de gehele kade, binnen de bestemming Gemengd-2, horeca in categorie 1 tot en met 4 te vestigen. Naar

aanleiding van de zienswijze is horeca in categorie 1 tot en met 4 enkel nog mogelijk te ter plaatse van gebouw F. In de rest van de plint, langs de kade is de mogelijkheid terug gebracht naar horeca in categorie 1 (daghorecabedrijven zoals een lunchroom) en horeca 2 (restaurant). Daarnaast is het gebruik van het terras beperkt tot enkel de dag- en avondperiode. Gedurende de nachtperiode (23.00 – 7.00) mag het terras niet benut worden.

Conclusie:

Ongegrond maar de vrees voor overlast is aanleiding geweest om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

De bijgevoegde behoefteonderbouwing (laddertoets) heeft actualisatie met betrekking tot het opgenomen programma voor kantoren m². Daarnaast is de motivering omtrent de kwalitatieve invulling van deze m² summier en wordt de samenhang gemist met andere planinitiatieven. Graag aanvullen.

Reactie

Vooropgesteld, er bestaat geen discussie tussen gemeente en provincie over de wenselijkheid van de ontwikkeling van de Backer en Rueb locatie. De Backer en Rueb locatie maakt onderdeel uit van het Havenkwartier.

De gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant hebben in maart 2018 een samenwerkingsovereenkomst "Breda-Markstad" getekend waarin is besloten om de transformatieopgave van het centrumgebied van Breda samen op te pakken. Dit betreft een transformatieopgave van 124 hectare, met een accent op de grote locaties Havenkwartier, 't Zoet (voormalig CSM-terrein), beide onderdeel van het programma Crossmark en Gasthuisvelden.

In de [Samenwerkingsagenda stedelijke transformatieopgaven Breda - Provincie Noord-Brabant](#) is voor het Havenkwartier – De Strip expliciet bepaald dat gemeente en provincie zich samen inzetten voor "Het ontwikkelen van een uniek kwantitatief en kwalitatief woon- en werkprogramma voor Havenkwartier Strip met behoud van erfgoed en minimaal 50% betaalbare woningbouw. Een programma met een passend (internationaal) vestigingsmilieu en economisch profiel op basis van een geactualiseerde positionering van West-Brabant met centrumstad Breda en complementair in het netwerk van Brabantstad."

De reactie van de provincie op het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' is dan ook voornamelijk gericht op het aanscherpen van de toelichting en het borgen van het unieke karakter van Backer en Rueb. Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de behoefteonderbouwing van het aantal m² bvo aan kantoren en het onderscheidende karakter van de Backer en Rueb locatie ten opzichte van andere locaties in Breda.

In het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) is voor voorgenomen planontwikkeling een programmatische onderbouwing opgesteld door BRO. Deze onderbouwing is als bijlage bijgevoegd. Deze onderbouwing is breder dan enkel de behoefteonderbouwing van kantoren en ziet ook op de behoefte aan horeca, bedrijvigheid en wonen.

Voor wat betreft de behoefteonderbouwing van kantoren dient de ladderonderbouwing te worden geactualiseerd. Er was sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Inmiddels is de kantorenmarkt in Breda sterk verandert. De afgelopen jaren is ingezet op het verminderen van de bestemmingsplancapaciteit en het transformeren van incurante kantoorpanden. Kijkend naar de uitgangssituatie is er inmiddels ruim 2.100.000 m² aan bestemmingsplancapaciteit geschrapt. Dit aantal neemt nog toe omdat er nog meer bestemmingsplancapaciteit geschrapt. Wat betreft incurante kantoorpanden is er de afgelopen jaren zo'n 65.000 m² getransformeerd, voornamelijk naar wonen. Er zit nog zo'n 80.000 m² in de pijplijn voor transformatie. Mede door deze maatregelen is de leegstand op de kantorenmarkt de laatste jaren sterk gedaald. Volgens CBRE¹ ligt de leegstand van kantoorpanden in Breda inmiddels rond frictieniveau. Uit dit onderzoek blijkt ook dat er op specifieke plekken in de stad behoefte is aan de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte. Het gaan dan over de omgeving van Rithmeesterpark en het Stationskwartier / CrossMark. Hier is Backer en Rueb onderdeel van.

Backer en Rueb kent een onderscheidend karakter. Dit vanwege het nog zichtbare en beleefbare industriële verleden van de plek en, deels in het verlengde hiervan, de potentie om zich te ontwikkelen tot creatieve hotspot.

Behoud en ontwikkeling van industrieel erfgoed is voor dit gebied een belangrijk speerpunt. Het erfgoed in dit gebied is een zeer sterke identiteitsdrager en moet waar mogelijk ingebed worden. In de bestaande gebouwen wordt momenteel al creatieve bedrijvigheid gevestigd, veelal in de vorm van creatieve kantoorgebruikers. Dit gebruik wordt behouden en versterkt met het onderhavig bestemmingsplan. Het commerciële programma van 7.000 - 13.000 m², waarvan 1.500 - 2.000 m² horeca zal voor een groot deel landen in de Lamonthal en de Backer en

¹ CBRE, Visie kantorenmarkt Breda (2022)

Ruebhallen. Daarmee is de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van cultureel erfgoed geborgd. Het rauwe randje van dit gebied blijft behouden, waarbij het industriële verleden voelbaar is. Dat is uniek binnen Breda.

De ontwikkeling van de Backer en Rueb locatie maakt tezamen met Klavers Jansen onderdeel uit van 'De Strip'. Voor het deelgebied 'De Strip' is een economisch-cultureel profiel uitgewerkt, het 'Creative District' profiel. Het Creative District onderscheidt zich door een mix van kunst, cultuur, creatieve ondernemers, publieke ontmoetingsplekken en historische gebouwen. Binnen het profiel van Creative District is het deelgebied Backer en Rueb aangewezen als creatieve hotspot. Het is een plek waar werken, maken, presenteren en verkopen en verhuren van op locatie gemaakte producten samenkomen. Backer en Rueb profileert zich als 'creatief'. Kern is creatief ondernemerschap (van toegepaste kunst tot product development en marketing) binnen de bedrijfs- en kantoorruimte, flexplekken, pop-up units.

De invulling van de functies die het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' mogelijk maakt moet passen binnen dit Creative District profiel. Dit is zowel in het bestemmingsplan geborgd, middels een specifiek vormgegeven lijst van toegestane bedrijfscategorieën, als in de anterieure overeenkomst, middels de bepaling dat de invulling van de commerciële ruimten (bedrijven, kantoren en horeca) moet passen binnen de kaders van het Creatieve District profiel.

Er is dus aantoonbaar geen sprake van "klassieke" m² bvo kantoren (en bedrijvigheid). Gezien het specifieke karakter van de bedrijvigheid wordt dus niet geconcentreerd met andere locaties in Breda, zoals de uitbreiding van Bondpark. Voor zover deze kwalitatieve onderbouwing nog onvoldoende duidelijk was opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is de toelichting hierop aangepast. Tevens zijn het onderzoek van CBRE (2022) en de kantorenmonitor als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Conclusie:

Gegron. Voor zover deze kwalitatieve onderbouwing nog onvoldoende duidelijk was opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is de toelichting hierop aangepast desgevraagd heeft de provincie schriftelijk bevestigd akkoord te zijn met de voorgestelde aanpassing.

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 'BELCRUM, BACKER EN RUEB'

Toelichting

Algemeen

Enkele teksten/zinnen in de toelichting zijn geactualiseerd en/of verduidelijkt.

Specifiek

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken verricht en heeft de OMWB diverse notities uitgebracht. Hieruit volgt dat er een beperking van de maximaal toegelaten milieucategorieën uit het bestemmingsplan 'Krogten' door het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' optreedt. Deze beperking leidt er niet toe dat er binnen de invloedssfeer onvoldoende ruimte blijft voor het inrichten van een volwaardig bedrijventerrein. Afhankelijk van de afstand tot het plangebied kunnen bedrijven in milieucategorie 3.2 tot 4.2 zich vestigen. Daarbij bestaat tevens de mogelijkheid om met maatwerk bedrijven in een hogere milieucategorie in te passen. De huidige representatieve bedrijfsvoering van de ter plaatse gevestigde bedrijven wordt niet belemmerd. Veel gewicht wordt ook toegekend aan de belangen die gediend zijn met de ontwikkeling van onderhavig plangebied. De onderzoeken en de conclusies zijn toegevoegd aan de toelichting.

6.6 Geluid.

Een van de zienswijze is aanleiding geweest om nogmaals kritisch te kijken naar de effecten van, met name, de woningbouwontwikkeling op de omliggende bedrijven, waaronder het bedrijf Dycore. Hiertoe is nogmaals de bestaande, vergunde c.q. gemelde dan wel anderszins bekende bedrijfsvoering op percelen binnen de invloedssfeer van het bestemmingsplan 'Belcrum, Backer en Rueb' in beeld gebracht. De conclusie is wederom dat de planontwikkeling geen beperkingen met zich meebrengt voor de bestaande bedrijven. De conclusie is toegelicht en het onderzoek is toegevoegd.

6.10 Ecologie

Stikstof

De beoordeling en berekeningen met betrekking tot stikstofdepositie zijn geactualiseerd/toegevoegd.

Houtopstanden

Aangepaste tekst toegevoegd. Binnen de bebouwde kom geldt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Breda voor de daarvoor aangewezen houtopstanden een kapverbod. Deze houtopstanden zijn door het college aangewezen en geplaatst op de 'Bomenkaart; vergunningplichtige houtopstanden'. Deze houtopstanden mogen alleen gekapt worden als daarvoor een vergunning is verleend.

6.13 Verkeer en parkeren

Zowel het verkeersonderzoek als het parkeeronderzoek zijn aangevuld. Deze aanvullende onderzoeken bevestigen de eerdere conclusies. De aanvullende bevindingen zijn verwerkt in de toelichting en de de aanvullende onderzoeken zijn toegevoegd aan de toelichting.

6.14 Windhinder

Ter plaatse van gebouw F is het wenselijk om de bouwhoogte te verruimen naar 33 meter. Op die manier is het mogelijk om de borstwering op te hogen en de technische installatie op het dak aan het zicht te onttrekken. De bouwhoogte komt daarmee boven 30 meter uit en daarom is een windhinderonderzoek verricht. Dit onderzoek en de conclusies zijn toegevoegd aan de toelichting.

6.15 MER

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is een aanvullende notitie opgesteld waarin de mogelijke cumulatieve effecten van de woningbouwprojecten Backer & Rueb en Klavers Jansen is beschouwd.

Deze notitie moet gelezen worden in aanvulling op de m.e.r.-beoordelingsnotities voor Backer & Rueb en Klavers Jansen.

Overzicht aanvullende onderzoeken

- Geluid:
 - o Notitie Geluidbijdrage bedrijven op IT Breda-Noord, OMWB, d.d. 29 juli 2022.
 - o Notitie Maximale geluidniveaus als gevolg van Dycore aan het Steenen Hoofd 22a, 32 en 36 op het plan 'Belcrum, Backer en Rueb', OMWB, zaaknummer 2022-050573, d.d. 15 november 2022.
 - o Notitie Feitelijke bedrijfsactiviteiten Van Tilburg-Bastianen B.V., zaaknummer 2022-056750, d.d. 20 februari 2023
 - o Akoestisch onderzoek Van Tilburg-Bastianen te Breda, RHDHV, BE8757-MI-RP-230329-1546, d.d. 29 maart 2023.
 - o Nemijtek, Akoestisch onderzoek Nemijtek Vrieshuizen, Onderzoek woningbouw Klavers Jansen en Bakkers-Rueb, DGMR, M.2022.0884.00.R001, d.d. 25 oktober 2022
- M.e.r.-beoordeling, Aanvullende notitie m.e.r.-beoordelingen Backer & Rueb en Klavers Jansen, HaskoningDHV, BE8757-MI-NT-221202-1306, d.d. 2 december 2022
- Parkeren, Oplegnotitie herontwikkeling Backer en Rueb, Breda, Goudappel, 13811.20221219.N1.02, d.d. 19 januari 2023.
- Stikstof:
 - o Stikstofdepositieonderzoek - Wijzigingen in programma Wnb-vergunning Via Breda (Stationszone), Anteagroup, projectnummer 0480243, 10 februari 2023
 - o Aanvullende notitie m.e.r.-beoordelingen Backer & Rueb en Klavers Jansen, BE8757-MI-NT-221202-1306, d.d. 2 december 2022.
- Verkeersonderzoek, Herontwikkeling Backer & Rueb en Klavers Jansen terrein, HaskoningDHV, BE8757-MI-RP-221205-1356, 5 december 2022.
- Windhinderonderzoek, memo Deerns, RNL150.05832.00.0200, d.d. 3 maart 2023
- CBRE, Visie kantorenmarkt Breda(2022)
- Monitor kantorenmarkt Breda.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De volgende begrippen zijn als volgt aangepast:

- Dove gevel: "een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte"
- Kamerverhuur: "Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door de volledige eigenaar/eigenaren van de woning of de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont/wonen."
- Middeldure huurwoning: "Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen Sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen en rechtsopvolgers daarvan."
- Sociale huurwoning: "Een huurwoning voor sociale huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen en rechtsopvolgers daarvan."

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd – 1 als volgt aangepast:

- Lid 3.1, onder f aangevuld tot “horeca, categorieën 1 tot en met 4, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.3;”
- Lid 3.2.2, onder c onder 1. Bouwhoogte aangepast van 21 meter naar 22,5.
- Lid 3.2.3 ter verduidelijking wordt gesproken van bouwhoogte in plaats van hoogte.
- Lid 3.3 wordt “artikel 3.2.2 lid c onder 1”
- Lid 3.4.3 Horeca “Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de functie horeca als bedoeld artikel 3.1 onder f is uitsluitend toegestaan indien de horeca vestigingen tussen 23:00 uur en 07:00 uur zijn gesloten voor bezoekers.”

Artikel 4 Gemengd – 2 als volgt aangepast en aangevuld:

- Lid 4.1, onder e aangevuld tot “horeca, categorieën 1 tot en met 4, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.3;”
- Toegevoegd is “Daarbij geldt dat, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'atelier', de onder b t/m g genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.”
- Lid 4.2.1, onder d. toegevoegd: “In aanvulling op het bepaalde in lid c mag de bouwlaag hoger dan 30 m uitsluitend worden gebruikt voor het opstellen en afschermen van technische installaties.”
- Lid 4.2.1., onder i en j is de verwijzen naar zowel lid g en h opgenomen.
- Lid 4.2.2. ter verduidelijking wordt gesproken van bouwhoogte in plaats van hoogte.
- Lid 4.3.3 Horeca “Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de functie horeca als bedoeld artikel 4.1 onder e is uitsluitend toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de horeca vestigingen tussen 23:00 uur en 07:00 uur zijn gesloten voor bezoekers;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 1 en 2' zijn uitsluitend horeca vestigingen toegestaan in de categorieën 1 en 2.”

Artikel 5 Groen

- Lid 5.2. ter verduidelijking wordt gesproken van bouwhoogte in plaats van hoogte.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied als volgt aangepast:

- Lid 6.1, onder l toegevoegd “ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor ondergrondse parkeervoorzieningen.”
- Lid 6.2.2 ter verduidelijking wordt gesproken van bouwhoogte in plaats van hoogte.
- Lid 6.2.3. onder b wordt “In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 bedraagt de bouwhoogte van (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde als genoemd in lid a onder 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - markthal' maximaal 10 meter.”

Artikel 7 Woongebied

- Lid 7.1 onder d toegevoegd “overstekende balkons van de aanliggende bestemming Gemengd - 2.”
- Lid 7.2.1 onder a luidt “Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd onder voorwaarde dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plein' op maaiveldniveau een onbebouwd vlak of plein van tenminste 700 m² wordt gerealiseerd dan wel aanwezig blijft.”
- Lid 7.2.2 ter verduidelijking wordt gesproken van bouwhoogte in plaats van hoogte.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

- Lid 8.3, sub a, onder 2, voorwaarde mits “er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale waarden” komt te vervallen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

- Lid 11.2.2 onder a aangepast naar “de activiteit qua aard (bijvoorbeeld ambachtelijk), omvang en uitstraling past in het gebouw en het gebied;”
- Lid 11.4 Gasloos gebruik is toegevoegd “Het is verboden bebouwing en voorzieningen aan te sluiten op het distributienet voor gas.”

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

- Lid d, sub 2 ter verduidelijking wordt gesproken van bouwhoogte in plaats van hoogte.

Artikel 14 Overige regels als volgt aanpassen:

- Lid 14.1 In lijn gebracht met het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.

Verbeelding

- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie': ligging is aangepast, aanduiding is niet van toepassing op gehele plangebied.
- Aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uitsluitend opnemen ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
- Aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 1 en 2' is opgenomen binnen de bestemming Gemengd-2.
- Aanduiding 'atelier' is opgenomen binnen de bestemming Gemengd-2.
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte' ter plaatse van gebouw F aanpassen naar 33 meter.
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte' ter plaatse van de Lamonthal aanpassen naar 22,5 meter.