



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen'

Aantal bijlagen: 7

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, Klavers Jansen' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen' d.d. 29 november 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021207009-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst met CSB en de grondexploitatie voor Klavers Jansen waarmee de raad op 16 september 2021 heeft ingestemd;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Klavers Jansen' d.d. 3 juni 2021 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

16 MAART 2023

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen'

Aantal bijlagen:

Voorgesteld besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen' d.d. 29 november 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021207009-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst met CSB en de grondexploitatie voor Klavers Jansen waarmee de raad op 16 september 2021 heeft ingestemd;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Klavers Jansen' d.d. 3 juni 2021 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Portefeuillehouder: Weth. Quaars

Samenvatting

Achtergrond

Aanleiding voor het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' is het planologisch mogelijk maken van het herontwikkelen van een deel van de locatie Klavers Jansen. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 165 appartementen, waarvan 155 betaalbaar (94%), in combinatie met culturele voorzieningen en bedrijvigheid binnen het plangebied mogelijk gemaakt.

Het plangebied Klavers Jansen ligt tussen de Minister Kanstraat, de Industriekade, de Belcrumweg en de Speelhuishaan. De locatie maakt onderdeel uit van het op 15 maart 2018 door de raad vastgestelde gebiedsperspectief Havenkwartier en het cultuurcluster Klavers Jansen. Het Havenkwartier heeft de potentie om binnen CrossMark Breda en de stad Breda uit te groeien tot een uniek gemengd stedelijk gebied dat complementair is aan de binnenstad. In het gebiedsperspectief is aangegeven dat het Klavers Jansen terrein dient te worden getransformeerd tot een creatief-culturele hotspot in combinatie met wonen, waarbij de nadruk ligt op live-art en podiumkunsten met voldoende ruimte voor activiteiten en festiviteiten, zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte. Dit voorstel heeft betrekking op het woningbouwprogramma van Klavers Jansen. Het cultuurcluster, onder andere Podium Bloos, maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan, maar in de planvorming is veel onderlinge afstemming geweest met het cultuurcluster en is rekening gehouden met toekomstige herontwikkeling van dit naastgelegen gebied. Voor het cultuurcluster wordt een aparte procedure doorlopen.

Om aan te sluiten bij de ambitie uit het gebiedsperspectief is in samenwerking met de gemeente Breda gezocht naar een passende invulling voor de locatie die past bij de karakteristiek van het industrieel erfgoed en van meerwaarde is voor de locatie. Op 1 juni 2017 hebben het Consortium Spoorzone Breda (Winters bouw & ontwikkeling en Woningcorporatie Alwel, verder te noemen: CSB) en de gemeente Breda een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de herontwikkeling Klavers Jansen te onderzoeken en over de mogelijke verkoop door de gemeente aan CSB van een deel van de gronden.

Partijen hebben een haalbaarheidsonderzoek verricht dat geresulteerd heeft in een 'Stedenbouwkundig schetsplan Klavers Jansen', ook wel moederdocument genoemd, de koop- en ontwikkelovereenkomst met CSB en een grondexploitatie voor Klavers Jansen. Op 17 juni 2021 is de koop- en ontwikkelovereenkomst getekend tussen de gemeente Breda en CSB voor de herontwikkeling van het gebied Klavers Jansen. Op 16 september 2021 heeft de raad ingestemd met de koop- en ontwikkelovereenkomst met CSB en de grondexploitatie voor Klavers Jansen.



Bij de behandeling van de grondexploitatie voor Klavers Jansen heeft de raad de motie "Voldoende parkeerplaatsen bij Klavers Jansen" aangenomen. Strekking van deze motie is dat de raad verzoekt om bij het bespreken van het bestemmingsplan met een goede mobiliteitsoplossing te komen, met voldoende parkeerplaatsen en daarbij te kijken hoe parkeren voldoende dichtbij georganiseerd kan worden. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Parallel aan het bestemmingsplan voor Klavers Jansen is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een mobiliteitshub voor de herontwikkeling van de Strip (Backer & Rueb, Electron en Klavers Jansen). Gezien de financiële consequenties van de hub is voor de realisatie en uitvoering van de hub besluitvorming van de raad vereist. Voor het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' is een mobiliteitstoets uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de toekomstige effecten op verkeer en parkeren. In het voorstel wordt hier nader op ingegaan onder het kopje Motivering.

Besluitpunt 1

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' heeft van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn zes zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen' d.d. 29 november 2022 samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Besluitpunt 2

Voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geldt nu nog het bestemmingsplan 'Belcrum' dat op 26 september 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Breda. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Een klein gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'.

De realisatie van de wooneenheden en culturele en maatschappelijke functies en de transformatie van het industriële erfgoed past niet in het bestemmingsplan 'Belcrum'. Om de plannen mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden vastgesteld in de vorm van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen en het herbestemmen van industrieel erfgoed op het Klavers Jansen terrein mogelijk.

Met het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' wordt het juridisch-planologisch kader vastgesteld voor de realisatie van maximaal 165 nieuwe gestapelde wooneenheden, zowel in de koop- als huursector in verschillende segmenten, verspreid over vier nieuwe gebouwen. In de plinten van de gebouwen komen culturele bedrijven en ruimten, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

In het plan zijn 155 betaalbare woningen opgenomen (94% van het totaal), waarvan 75 sociale koop (hoog) appartementen, 26 middeldure huurwoningen en 54 sociale huurwoningen. De sociale en middeldure huurwoningen voldoen aan de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda'. Voor de sociale en middeldure huurappartementen zijn in het bestemmingsplan percentages opgenomen. Voor de betaalbare koopappartementen is dit juridisch niet mogelijk in het bestemmingsplan. De realisatie van deze appartementen is geborgd in de koop- en ontwikkelovereenkomst Klavers Jansen met CSB. Voor de betaalbare koopappartementen geldt een zelfbewoningsplicht, waarbij de koper verplicht is de woning gedurende een termijn van vijf jaar na eerste ingebruikneming zelf te bewonen en niet te verkopen. Een aantal van 10 koopwoningen valt in de vrije sector midden.

Besluitpunt 3

Tussen de gemeente Breda en CSB is een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.



Besluitpunt 4

Het beeldkwaliteitsplan 'Klavers Jansen' (als onderdeel van het stedenbouwkundig schetsplan) geeft inzicht in de gewenste identiteit van de gebiedsontwikkeling Klavers Jansen en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. 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.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 165 woningen en het herbestemmen van industrieel erfgoed op het Klavers Jansen terrein. 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.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een koop- en ontwikkelovereenkomst is verzekerd.

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.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een 'Stedenbouwkundig schetsplan Klavers Jansen', ook wel moederdocument genoemd, de koop- en ontwikkelovereenkomst met het CSB en een grondexploitatie voor Klavers Jansen. 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 aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' en het ongewijzigde beeldkwaliteitsplan voorgelegd.

Motivering

Bestemmingsplan

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gedeelte van het Klavers Jansen terrein getransformeerd tot een uniek stedelijk woonmilieu met een mix van wonen, werken en ontspannen. Het gebied is gericht op de culturele bedrijvigheid en activiteiten, waarbij het accent ligt op 'live-art'. Het gebied krijgt een cultureel en creatief profiel waar reuring en dynamiek ontstaat. De horecagelegenheid in de oude azijnfabriek heeft een publieksfunctie en levert een bijdrage aan de dynamiek in het gebied.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de realisatie van in totaal maximaal 165 woningen mogelijk gemaakt. In het plan zijn 155 betaalbare woningen opgenomen (94% van het totaal), waarvan 75 sociale koop (hoog) appartementen, 26 middeldure huurwoningen en 54 sociale huurwoningen. De sociale en middeldure huurwoningen voldoen aan de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda'. Voor de betaalbare koopappartementen geldt een zelfbewoningsplicht, waarbij de koper verplicht is de woning gedurende een termijn van vijf jaar na eerste ingebruikneming zelf te bewonen en niet te verkopen. De te realiseren woningen dragen voor een flink deel bij aan de woningbouwambities zoals vastgelegd in het bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit'.

In het bestemmingsplan is in de toelichting en in alle bijbehorende onderzoeken een uitgebreide onderbouwing opgenomen met betrekking tot alle ruimtelijke relevante aspecten van het plan. In dit voorstel wordt kort op enkele van de belangrijkste onderwerpen ingegaan.

Stedenbouwkundig plan

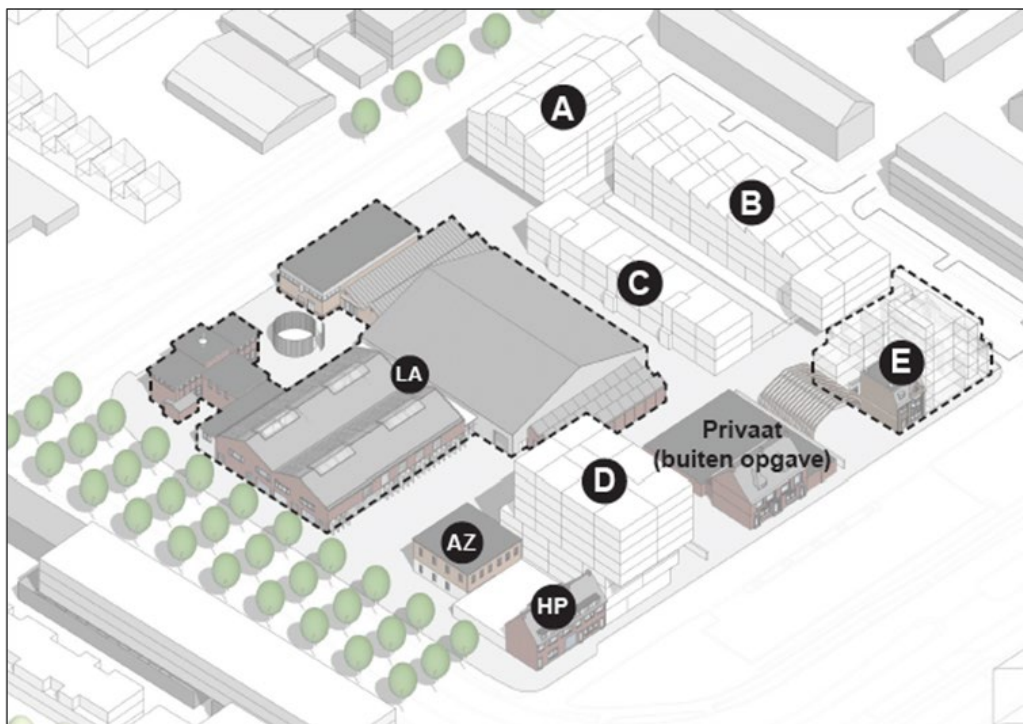
Het Klavers Jansen terrein is opgebouwd uit meerdere kwadranten, die als een geheel worden ontworpen en samen het cultuurcluster Klavers Jansen vormen. Het bestemmingsplan is van toepassing op een gedeelte van het Klavers Jansen terrein: het eerste en derde kwadrant (zie onderstaande afbeelding).



Schetsontwerp Klavers Jansen met begrenzing van het bestemmingsplan

Het eerste kwadrant is voornamelijk gericht op de Minister Kanstraat en bestaat uit drie nieuwe gebouwen (A, B en C) met de tussenliggende openbare ruimte. Het kwadrant biedt ruimte voor 98 gestapelde woningen, 235 m² culturele bedrijven en 250 m² voor culturele ruimte.

Het derde kwadrant richt zich voornamelijk op de Industriekade en bevat het één nieuw gebouw (D), het waardevolle hoekpand (HP) en de voormalige azijnfabriek (AZ). Op het kwadrant is ruimte voor 67 gestapelde woningen met 1.065 m² aan ruimte voor culturele bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.



Stedenbouwkundig schetsplan Klavers Jansen

In totaal worden binnen het eerste en derde kwadrant 165 nieuwe gestapelde wooneenheden gerealiseerd, gecombineerd met culturele bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor cultuur. Ook wordt de transformatie van het waardevolle culturele hoekpand (HP) en de voormalige azijnfabriek (AZ) mogelijk gemaakt. Zie daarvoor bovenstaand stedenbouwkundig schetsplan. Verspreid over vier nieuwe bouwvolumes worden 162 appartementen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Het bestaande pand op de hoek van de Belcrumweg en de Industriekade wordt getransformeerd tot 3 betaalbare koopappartementen met ruimte voor culturele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in de plint. De voormalige azijnfabriek (AZ) wordt getransformeerd naar een horecafunctie.

Naast 165 gestapelde woningen is er ruimte voor circa 900 m² gbo aan culturele bedrijven/ maatschappelijke voorzieningen en circa 420 m² een gemengde culturele functie met horeca. Daarnaast is een gebruiksoppervlakte van circa 250 m² beschikbaar voor culturele ruimtes. Deze ruimte is bedoeld voor activiteiten gericht op cultuur, kunst en vermaak (live art en podiumkunsten), zoals theater, muziek, galeries en exposities. Bij culturele bedrijven gaat het om culturele bedrijvigheid, die door zijn beperkte hinder en omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals het produceren van media en entertainment en dienstverlening voor cultuur en (uitvoerende) podiumkunst. Bij de regels van het bestemmingsplan is een Staat met bedrijfsactiviteiten toegevoegd van bedrijven die vallen onder culturele bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering

Door DGMR is op 5 augustus 2021 een onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' verricht, waarbij is onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de relatie tussen woningen en bedrijven. Uit de analyse van richtafstanden en functiemenging blijkt dat de beoogde woningen inpasbaar zijn vanwege de bedrijfsmatige functies in de omgeving. Voor het cultureel cluster en de horecafunctie in de Azijnfabriek is een berekening van het geluidsniveau gemaakt. Uit de resultaten blijkt dat voor de Azijnfabriek voldaan wordt aan de streefwaarden uit de VNG. Voor het cultureel cluster wordt niet voldaan aan de streefwaarden van stap 2 en 3 van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Met voorzieningen aan gevels van de nieuw te bouwen woongebouwen worden de binnenniveaus gewaarborgd.



Podium Bloos zal in de bedrijfsvoering rekening moeten houden met (de planologische regeling voor) de omliggende appartementengebouwen en grondgebonden woningen. Dat betekent dat, tenzij bij maatwerkvoorschriften op grond van artikel 2.20 Activiteitenbesluit milieubeheer ruimere geluidgrenswaarden zijn vastgesteld, podium Bloos gehouden is om te voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden uit artikel 2.17 Activiteitenbesluit. Hierover zijn in de allonge op de overeenkomst met CSB afspraken gemaakt.

Door DGMR is aanvullend op 25 oktober 2022 akoestisch onderzoek gedaan naar het bedrijf Nemijtek. Aan de hand van de huidige vergunning is onderzocht of de woningbouwplannen een belemmering vormen voor de huidige bedrijfsactiviteit van Nemijtek. De huidige vergunning bevat geluidsvoorschriften die gelden op een afstand van 50 meter vanaf de inrichtingsgrens. Uit de ligging van het 50 meter contour en uit de verkeersbewegingen van de indirecte hinder blijkt dat Klavers Jansen geen belemmering kan vormen voor de huidige bedrijfsactiviteiten van Nemijtek. Bij uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vormen de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woonschepen) eerder een belemmering. Op 20 meter afstand van Nemijtek bevinden zich woonschepen. De nieuwe woningen op het terrein Klavers Jansen vormen daarom geen extra belemmeringen op de toekomstige plannen.

Mobiliteit

- Algemeen

Voor nieuwe en omvangrijke gebiedsontwikkelingen wordt steeds meer gestuurd op alternatieven voor het gebruik van de auto in combinatie met flexibele en adaptieve parkeervoorzieningen. In het Gebiedsperspectief Havenkwartier staat letterlijk: "Het flexibiliseren van de parkeernormen in relatie tot duurzame mobiliteit moet verder onderzocht worden. Ook het realiseren van collectieve parkeervoorzieningen binnen of zelfs buiten het plangebied wordt nader bekeken. Flexibiliteit is een uitgangspunt: de voorziening moet kunnen worden aangepast of zelfs getransformeerd als het autogebruik verandert. Dit wordt gezien als een groeimodel, waarbij de komende jaren gezocht wordt naar een adaptieve parkeerbalans. Uitgangspunt is de invoering van gereguleerd parkeren."

Het stedenbouwkundig ontwerp van Klavers Jansen is zoveel mogelijk autoluw. De autoroutes en parkeervoorzieningen zijn aan de rand gesitueerd. De belangrijkste auto-ontsluiting ligt aan de Belcrumweg. Deze weg ligt in verbinding met de noordelijke rondweg en het station. De Speelhuislaan en de Minister Kanstraat vormen de ontsluitingsroute voor de buurt en zijn voorzien van openbare parkeerplaatsen. De route over de Industriekade is beperkt toegankelijk en primair bedoeld voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

Onder de woningen aan de Minister Kanstraat wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. De in- en uitrit van deze parkeergarage bevindt zich aan de Minister Kanstraat. Het uitgangspunt is om het gebruik van gezonde en actieve mobiliteit te stimuleren boven het autogebruik.

Bij de behandeling van de grondexploitatie voor Klavers Jansen heeft de gemeenteraad de motie "Voldoende parkeerplaatsen bij Klavers Jansen" aangenomen. Strekking van deze motie is dat de gemeenteraad verzoekt om bij het bespreken van het bestemmingsplan met een goede mobiliteitsoplossing te komen, met voldoende parkeerplaatsen en daarbij te kijken hoe parkeren voldoende dichtbij georganiseerd kan worden. Parallel aan het bestemmingsplan voor Klavers Jansen is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een mobiliteitshub voor de herontwikkeling van De Strip (Backer & Rueb, Electron en Klavers Jansen). Gezien de financiële consequenties van de hub zal voor de daadwerkelijk realisatie en uitvoering van de hub besluitvorming van de raad vereist. Zie deze [raadsinformatie](#). Voor het bestemmingsplan Klavers Jansen is een mobiliteitstoets uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de toekomstige effecten op verkeer en parkeren. Daarnaast is door Royal HaskoningDHV een aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar de verkeersafwikkelingen van Klavers Jansen en Backer en Rueb samen. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling opgenomen.

- Verkeer

Van de projecten Klavers Jansen en Backer & Rueb is bepaald wat de gezamenlijk hoeveelheid extra verkeer is. Hiervan is beoordeeld in hoeverre dit, bovenop het al aanwezige verkeer, tot knelpunten leidt in de verkeersafwikkeling op de wegen die de plangebieden ontsluiten. Daarvoor is gekeken naar de afwikkeling van het verkeer op de kruispunten omdat deze in binnenstedelijk gebied maatgevend zijn voor de verkeersafwikkeling (in plaats van de wegvakken).

Uit de analyse komt naar voren dat er als gevolg van de twee projecten gezamenlijk een bestaand knelpunt op het kruispunt Speelhuyslaan/Belcrumweg/Konijnenberg (kruispunt met verkeerslichten) in lichte mate versterkt wordt. Het knelpunt betreft de capaciteit van het kruispunt op de hoofdrichting noord – zuid en in de avondspits, waardoor wachtrijvorming optreedt. Het verkeer gerelateerd aan deze projecten bevindt zich niet direct op deze hoofdrichting, maar beïnvloedt wel de verkeersregeling op deze richting. Buiten de (avond)spitsen treden geen problemen op.

Door regeltechnische optimalisaties in de verkeersregelininstallatie (vri) zijn oplossingen mogelijk. De doorstroming op de Noordelijke Rondweg heeft daarbij prioriteit op basis van het gemeentelijke mobiliteitsbeleid. De 'onderliggende' kruispunten worden daarop afgestemd en verkeersstromen gestuurd. Bovendien is de toename van het verkeer als gevolg van Klavers Jansen relatief beperkt in vergelijking met de verkeersintensiteit op de Noordelijke Rondweg. Zo ook het effect hierop. Daarnaast is in de Mobiliteitsvisie gesteld dat "de gemeente Breda ervoor kiest om de verkeersruimte niet meer te dimensioneren op de absolute spits". Op basis hiervan kan gesteld worden dat de realisatie van Klavers Jansen geen onevenredige verslechtering betekent van de verkeersafwikkeling ter plaatse.

- Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2021 is een stappenplan opgenomen dat hulp biedt bij het opstellen van de parkeeronderbouwing voor ontwikkelingen. In de mobiliteitstoets is het stappenplan doorlopen en zijn de uitkomsten beschreven. De parkeerbehoefte kan (voorlopig) worden vastgesteld op 206 parkeerplaatsen. In lijn met het beleid en de ambities moet voor Klavers Jansen een parkeeronderbouwing worden opgesteld die samenhangt met de beoogde ontwikkeling.

De voorgenomen functieverandering die voorligt in het nieuwe bestemmingsplan is uitvoerbaar qua parkeren en vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Er zijn twee verschillende scenario's mogelijk. De uitkomst is mede afhankelijk van de besluitvorming over de parkeer-/mobiliteitshub.

- Scenario 1 (met mobiliteitshub):

Het parkeren dat benodigd is ten behoeve van de voorziene bouwplanontwikkeling wordt op een andere wijze vorm gegeven. Binnen kwadrant 1 wordt onder gebouw B en C een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met 82 parkeerplaatsen. Tevens zal bij de herinrichting van de Minister Kanstraat voorzien worden in 18 extra parkeervakken en kunnen 20 parkeerplaatsen gesaldeerd worden met 5 deelauto's. Uitgaande van een ondergrondse parkeergarage van 82 parkeerplaatsen leidt dit (theoretisch) tot een aanvullende opgave van 86 parkeerplekken ($206 - 82 - 18 - 20 = 86$ parkeerplaatsen). In lijn met dit plan en de mobiliteitsvisie is de inzet om deze parkeerplekken te realiseren in een mobiliteitshub. Binnen de ontwikkeling van De Strip wordt een mobiliteitshub ontwikkeld waarin deze 86 parkeerplekken ruimschoots worden opgevangen. Een eerste aanzet hiervoor is via de toegekende Woningbouwimpuls van het rijk al gedaan. Het realiseren van een mobiliteitshub ter plekke van het Steenen Hoofd kan plaatsvinden op een terrein van de gemeente dat nu nog verhuurd wordt aan Dycore en gebruikt wordt voor de opslag van betonnen systeemvloeren. Dit zou betekenen dat een deel van het parkeren daarmee 'op afstand' (circa 550 meter) van de woningen wordt gerealiseerd. Dit past ook binnen de mobiliteitsgedachte zoals vastgelegd binnen het gebiedsperspectief Havenkwartier om binnen het Havenkwartier het gebruik van openbaar vervoer en langzaam verkeer te stimuleren, te experimenteren met alternatieve mobiliteitsvormen en de auto minder ruimte te geven in het straatprofiel. De route tussen de hub en het plangebied wordt groen vormgegeven. De hub en de parkachtige setting dragen bij aan het mogelijk maken van 165 woningen binnen het Havenkwartier, grotendeels binnen het betaalbare segment.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2021 is de loopafstand tussen de nieuwe woningen en de mobiliteitshub groter dan het normenbeleid voorschrijft. De afstand is circa 550 meter ten opzichte van 200 meter zoals opgenomen in de nota. Dit betekent dat als het bestuur het op basis van het haalbaarheidsonderzoek wenselijk vindt om voornoemde mobiliteitshub te realiseren, een besluit zal moeten worden genomen om af te wijken van de in de nota gestelde maximale loopafstanden en dit wordt vastgelegd in het parkeervergunningsstelsel van het Parkeerbedrijf.



Aangezien nog geen besluit is genomen voor de mobiliteitshub wordt in het bestemmingsplan ook rekening gehouden met een tweede scenario. Dit is ook als zodanig geborgd in de koop- en ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer.

- Scenario 2 (terugvalscenario):

Mocht de realisatie van de mobiliteitshub onverhoopt geen doorgang vinden, dan voorziet de koopovereenkomst in een terugvalscenario waarbij voorzien wordt in een grotere ondergrondse parkeervoorziening binnen het bouwplan onder gebouw B en C (minimaal 100 plekken). Ook wordt dan uitgegaan van dubbelgebruik, waardoor de parkeerbehoefte is vastgesteld op 138 parkeerplaatsen. Er kunnen 10 parkeerplaatsen gesaldeerd worden met 2 deelauto's. En er zullen meer plaatsen in de openbare ruimte (Industriekade of elders) behouden moeten blijven (totaal 50 parkeerplaatsen). Uitgaande van 100 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder voldoet dit aan de parkeeropgave.

In het geval van het (voorkeurs)scenario 1 is de realisatie van de mobiliteits-/parkeerhub als onderdeel van De Strip noodzakelijk. Besluitvorming hierover is noodzakelijk richting de aanvraag omgevingsvergunning. Bij scenario 2 is gebruik van de parkeerplaatsen aan de Industriekade noodzakelijk. Dit is ook mogelijk gezien de relatief lage parkeerdruk op het maatgevende moment (nacht) in dit gedeelte van de Belcrum. Vanuit het principe van 'salderen' is dit te rechtvaardigen, maar daar wordt voorsnog niet op voorgesorteerd. Om gebruik te kunnen maken van deze parkeerplaatsen (in scenario 2) mogen gebruikers/bewoners die daarvoor in aanmerking komen een vergunning aanvragen bij de gemeente. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning geeft initiatiefnemer CSB aan welke woningtypen en commerciële ruimten op eigen terrein parkeren en welke in de openbare ruimte zijn voorzien.

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. Deze vergunning is verleend voor de realisatie en het gebruik van woningen, hotel, supermarkt, kantoren en overige voorzieningen op een aantal locaties rondom de openbaar vervoerterminal (Stationszone) in de gemeente Breda.

De vergunning heeft betrekking op een aantal deelgebieden. Voor elk van deze deelgebieden is in de vergunning vastgelegd welke activiteiten daar mogen plaatsvinden. Inmiddels is het beoogde programma van verschillende deelgebieden binnen het project gewijzigd. Ook zijn er wetswijzigingen geweest waardoor de beoogde woningbouw aardgasloos wordt uitgevoerd. In verband met deze wijzigingen is onderzocht of de activiteiten, qua stikstofdepositie, passen binnen de reeds verleende natuurvergunning.

Bovendien deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 november jl. een belangrijke uitspraak. Geoordeeld is dat de bouwvrijstelling, waar in het ontwerpbestemmingsplan nog van uitgegaan werd, in strijd is met het Europese natuurbeschermingsrecht. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan is daarom ook onderzoek gedaan naar de bouwfase van het project.

Met behulp van AERIUS Calculator zijn de stikstofgevolgen van de beoogde situatie (gewijzigde programma) vergeleken met de stikstofgevolgen van de referentiesituatie (natuurvergunning). Zowel voor de referentiesituatie als de beoogde situatie is het rekenjaar 2022 gehanteerd. Uit de berekening blijkt dat er, als gevolg van het gewijzigde programma, op geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/ja ten opzichte van de vergunde situatie. Het nieuwe programma veroorzaakt dus niet meer stikstofdepositie dan het vergunde programma. Omdat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie is er voor het gewijzigde programma geen nieuwe natuurvergunning (vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming) nodig. Het aspect stikstofdepositie staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Belcrumweg op de nieuwe gebouwen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Vanwege het industrieterrein de Krogten is de geluidsbelasting 52 dB(A). Voor het plan zijn daarom hogere waarden vastgesteld.



M.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling en realisatie van 165 appartementen in combinatie met culturele voorzieningen en bedrijvigheid in het gebied bekend als Klavers Jansen, kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage. AGEL Adviseurs heeft op 20 december 2021 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.

Beeldkwaliteitsplan

De herbestemming van de locatie zorgt ervoor dat een passende invulling wordt gegeven aan het industriële erfgoed en een cultuurcluster wordt gecreëerd. Om te komen tot een samenhangende en hoogwaardige beeldkwaliteit binnen Klavers Jansen is op 3 juni 2021 een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. De ontwikkeling van de wooneenheden gecombineerd met culturele ruimtes, culturele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen past bij het nieuwe industriële karakter van de toekomstige wijk het Havenkwartier en de stedenbouwkundige structuren ter plaatse. De ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en bebouwing, in combinatie met duurzaamheid en aandacht voor mobiliteit. Door het voorgestelde besluit aan de raad vormt het beeldkwaliteitsplan 'Klavers Jansen' d.d. 3 juni 2021 een aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Participatie

Naast de wettelijke procedures heeft de initiatiefnemer aandacht besteed aan de communicatie met belanghebbenden. Hiervoor is een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De verschillende genomen participatiestappen zijn uitgeschreven in het participatieverslag. Dit verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Zo is op 14 juli 2021 is een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij omwonenden specifiek zijn geïnformeerd over de plannen voor Klavers Jansen. Hieruit is een aantal vragen voortgekomen, met name ten aanzien van verkeer, parkeren, bezonning en het naastgelegen cultuurcluster. Naar aanleiding daarvan hebben gesprekken plaatsgevonden met verschillende stakeholders. Met de wijkraad Belcrum is een gesprek geweest en er zijn schriftelijke vragen beantwoord van enkele bedrijven die in de directe nabijheid van het plangebied gevestigd zijn. Ook hebben individuele gesprekken met bedrijven plaatsgevonden.

Op 29 november 2021 heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de wijkraad. De aandachtspunten waren parkeren, evenementen en het al dan niet aanleggen van de hub, mede in relatie tot de aanleg van het Havenpark.

Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met o.a. de provincie, waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden en West-Brabant. Uit het vooroverleg zijn geen opmerkingen op het concept ontwerp bestemmingsplan gekomen. De provincie heeft aangegeven dat er geen sprake is van een provinciaal belang. Aan de hand van de opmerkingen van de veiligheidsregio is het standaardadvies toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' heeft van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn zes zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn ingediend door drie omwonenden en door drie bedrijven in de omgeving.



Onderwerpen die in de zienswijzen aan bod komen zijn onder meer verkeer en parkeren en de relatie tussen nieuwe woningen en de exploitatiemogelijkheden van omliggende bedrijven.

De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen' d.d. 29 november 2022 samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover de zienswijzen zich richten op het ontwerp hogere waarden besluit zijn deze bij het definitieve hogere waarden besluit betrokken.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Daarom is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' niet ter vaststelling aangeboden kan worden.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een deel van de wijzigingen en uitgevoerde onderzoek komen voort uit de ingediende zienswijzen.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen'

Verbeelding

Bestemmingsvlak aan de westzijde bij gebouw D	Het bestemmingsvlak ten behoeve van gebouw D is met 350 mm verbreed voor de definitieve positionering van het gebouw.
Maatvoeringsvlak aan de oostzijde bij gebouw B	Het maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' ten behoeve van gebouw B is aan de zuidkant verbreed tot de bestemmingsgrens.
Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	In november 2021 en mei 2022 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor een groot gedeelte van het plangebied. Op basis van de resultaten is het te ontwikkelen deel van het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Het bestemmingsvlak voor 'Waarde - Archeologie' is als gevolg hiervan verkleind.
Aanduidingen geluidzone	In verband met artikel 5.2.4 (voorwaardelijke verplichtingen geluid) zijn op de verbeelding 'gebiedsaanduidingen geluidzone' toegevoegd voor de gebouwen gebouw A, B, C en D.

Regels

Artikel 1.41	In lijn gebracht met het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.
Artikel 1.45 en 1.54	Toegevoegd: "en wijzigingen daarvan".
Artikel 5.2.4	Een voorwaardelijke verplichting is toegevoegd voor maximale geluidsniveaus binnen de bestemming 'Wonen' in relatie tot Podium Bloos.
Artikel 12.1	In lijn gebracht met het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.
Bijlage 1	Aan de 'Lijst van culturele bedrijvigheid bestemmingsplan Klavers Jansen' zijn de milieucategorieën toegevoegd.



Toelichting

Algemeen	Enkele teksten/zinnen in de toelichting zijn geactualiseerd en/of verduidelijkt.
Paragraaf 3.2.2 Provinciaal beleid	De 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014' is in 2018 vervangen door de Brabantse Omgevingsvisie. De paragraaf is verwijderd.
Paragraaf 3.4.6 Groenkompass	Het Groenkompass is in relatie tot de ontwikkeling beschreven.
Paragraaf 4.1 Geluid	Het akoestisch onderzoek van DGMR van 25 oktober 2022 is beschreven en als bijlage opgenomen.
Paragraaf 4.2.1 Verkeer	Als onderdeel van de aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling (bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkelingen van Klavers Jansen en Backer en Rueb. De conclusies van dit onderzoek zijn in paragraaf 4.2.1 opgenomen.
Paragraaf 4.2.2 Parkeren	De toelichting op de twee scenario's voor het parkeren is aangepast.
Paragraaf 4.6 Stikstof	In deze paragraaf is een toelichting gegeven op het aspect stikstof ten aanzien van de bouwfase en is verwezen naar het onderzoek dat als bijlage is opgenomen.
Paragraaf 4.8.1 Archeologie	Toegelicht is dat in november 2021 en mei 2022 een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd voor een groot gedeelte van het plangebied. Op basis van de resultaten is het te ontwikkelen deel van het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie.
Paragraaf 4.13 Milieueffectrapportage	De aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling van Royal HaskoningDHV wordt beschreven. In deze notitie is het gecumuleerde effect van Klavers Jansen en Backer en Rueb nader beschouwd. Cumulatief is er geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Bijlage 4 Geluid Nemijtek	Het akoestisch onderzoek naar Nemijtek Vrieshuizen is toegevoegd.
Bijlage 10 en 11 Stikstof	De beoordeling en berekeningen met betrekking tot stikstofdepositie zijn geactualiseerd/toegevoegd.
Bijlage 13 Archeologie	Het Erfgoedbesluit naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is toegevoegd.
Bijlage 19 Milieueffectrapportage	Aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling is toegevoegd. Bijlage 1 bij deze notitie is een verkeersonderzoek met betrekking tot Klavers Jansen en Backer en Rueb.

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 beroepsschriften 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 beroepsschrift 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

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Op 16 september 2021 heeft de raad ingestemd met de koop- en ontwikkelovereenkomst met CSB en de grondexploitatie voor Klavers Jansen (zaaknr. 1483463). Met CSB is vervolgens nog een allonge op de overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen'
5. Beeldkwaliteitsplan 'Klavers Jansen'
6. Geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Klavers Jansen d.d. 29 november 2022

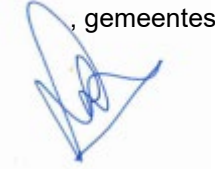
Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN

Belcrum, Klavers Jansen

29 november 2022

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein tussen de Minister Kanstraat, Industriekade, Belcrumweg en de Speelhuislaan. Deze zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 10 februari 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' (IMRO-ID: NL.IMRO.0758.BP2021207009-ON01) ter inzage gelegd. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan zijn ook het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd. Gedurende een termijn van zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen deze ontwerp-/conceptbesluiten.

Het ontwerpbestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben betrekking op de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein tussen de Minister Kanstraat, Industriekade, Belcrumweg en de Speelhuislaan. Op het terrein aan met name de Industriekade en de Minister Kanstraat mogen in totaal 165 appartementen gerealiseerd worden. De nieuwe gestapelde wooneenheden komen verspreid over vier nieuwe gebouwen, zowel in de koop- als in de huursector in verschillende segmenten. In de plinten van de gebouwen komen culturele bedrijven en ruimten, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

De terinzagelegging liep van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

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

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant maakt zich zorgen de toename van het aantal auto's door de nieuwe ontwikkeling. Het is volgens reclamant niet duidelijk hoe de afwikkeling van al dit verkeer in de toekomst plaatsvindt, zodat er straks geen files in de Belcrum of sluipverkeer ontstaan.	De beoogde ontwikkeling voorziet in een ontsluiting via de Minister Kanstraat en de Speelhuislaan. Dat is vergelijkbaar met de huidige situatie. De aantallen verkeersbewegingen zijn hoger dan in de huidige (planologische) situatie, maar de capaciteit van het kruispunt Speelhuislaan en Belcrumweg heeft voldoende ruimte om deze toename op te vangen.
b. Reclamant vindt de nieuwe gebouwen hoog en vreest voor lichtoverlast vanuit de nieuwe gebouwen. Reclamant wil graag weten welke regels van toepassing zijn en welke ruimte er is om hierin aanpassingen te doen.	De Minister Kanstraat wordt gezien als de overgang tussen de klassiek opbouw van de Belcrum als jaren 30 wijk en de zone waar de grote gebouwen van de industrialisatie van vroeger geplaatst waren. Om deze ontstaansgeschiedenis en kenmerken van het gebied overeind te houden wordt een groot aantal complexen bewaard en voorzien van nieuwe functies. Zo ook op het Klavers Jansen gebied waar gespeeld wordt met ruimtelijke opzet en kenmerken van destijds aangevuld met nieuwe gebouwen en functies. De maat en schaal van deze gebouwen voegen zich enerzijds naar de maat, schaal en kenmerken van het Havenkwartier en anderzijds benadrukken zij de overgang met de Belcrum en of reageren op de context van de Haven. Zo ontstaat aan de Havenzijde een ruimtelijk spel van relatief smalle en hogere gebouwen met lagere bebouwing daartussen. Deze bebouwing bestaat bij Klavers Jansen uit de niet erfgoedwaardige maar wel behoudenswaardige woningen aan de Industriekade. Deze toe te voegen gebouwen krijgen geen galerijen, zoals het bestaande gebouw aan de Minister Kanstraat maar een kernontsluiting. De verlichting die vanuit de gebouwen komt, is dan ook voornamelijk licht uit de woningen. De nieuwe toe te voegen openbare verlichting wordt conform de huidige eisen van de overige verlichting in de Belcrum uitgewerkt. Er is geen extra/onevenredige lichtoverlast te verwachten. Indien toch extra lichtoverlast wordt ervaren kan contact worden opgenomen met de gemeente via 'meldingen openbare ruimte'. De nieuwe gebouwen voegen zich dus enerzijds naar en tussen de bestaande gebouwen maar nemen anderzijds een nieuwe positie in, in het geheel van de ontwikkeling van de Strip (het ontwikkelgedeelte tussen de Minister Kanstraat en de noordelijke rondweg). De nieuwe gebouwen krijgen een uitwerking die recht doet aan het verhaal van weleer maar biedt tegelijkertijd oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken van nu. Zo wordt

	nadrukkelijk gezocht naar een mix aan functies in een hogere (woning)dichtheid. Omdat veel gebouwen in een bestaande context worden ingepast worden sommige gebouwen hoger dan over het algemeen gebruikelijk in de nabij gelegen wijken.
c. Reclamant geeft aan dat er in het beeldkwaliteitsplan niets gezegd wordt over (speel)plekken voor kinderen. Reclamant wil graag weten wat het gemeentelijk beleid op dit onderwerp is en hoe daar invulling aan wordt gegeven voor het gebied Klaver Jansen. Daarnaast doet reclamant het verzoek om de scholen in de wijk te betrekken om hier invulling aan te geven.	Een beeldkwaliteitsplan gaat over hetgeen volgens de Woningwet getoetst moet worden door de welstand, zijnde gebouwen. Een beeldkwaliteitsplan gaat niet over de openbare ruimte. Hiervoor worden aparte plannen gemaakt. Deze plannen voor de openbare ruimte, waar de benoemde thema's onderdeel van uit maken, worden nog opgesteld. Hiervoor wordt een afzonderlijk participatieproces doorlopen om de plannen met de omgeving en andere belanghebbenden te bespreken.
d. Reclamant vraagt om nog meer groen aan te brengen in het plan en waar het kan in de wijk het groen te versterken.	Er wordt zoveel mogelijk groen gerealiseerd bij de herontwikkeling van Klavers Jansen, zowel in de openbare ruimte als aan de gevels. Tussen het gebouw aan de Minister Kanstraat en het nieuwe gebouw aan de zijde van podium Bloos komt bijvoorbeeld een semi openbaar collectieve tuin/park. Daarnaast is het de wens om een Havenpark te realiseren aan de zuidzijde van Klavers Jansen. Een park dat kan fungeren als wijkpark met ruimte voor spelen, ontmoeten en dergelijke. Dit plan voor de openbare ruimte plan moet nog worden opgesteld, zie ook de beantwoording hierboven onder c. In de ontwikkeling van de Strip als geheel wordt veel groen toegevoegd aan de nu verharde omgeving. Er komt een groot park tussen de Lamonthal (op het Backer en Ruebterrein) en de noordelijke rondweg waar ook ruimte is voor onder andere spelen. Daarnaast wordt het profiel van de Speelhuislaan doorgetrokken, zodat ook het huidige straatprofiel vergroend wordt met ruimte om te flaneren, aansluitend bij het overige deel van de Speelhuislaan.
e. Reclamant verzoekt om het leefgebied van de vele vogels in de wijk uit te breiden met de nieuwe ontwikkeling en zo min mogelijk te verstoren en te verkleinen.	Het behouden en zo min mogelijk verstoren van de aanwezige flora en fauna maakt onderdeel uit van de planvorming. Hiervoor is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd. Daarnaast wordt er gestreefd naar het aanbieden en mogelijk maken van nieuwe plekken om bijvoorbeeld te foerageren. Het toevoegen van groen, nestgelegenheden en dergelijke maken integraal onderdeel uit van de nadere uitwerking van het plan.

f. Reclamant wil graag dat de hinder (zoals licht, geluid en trilling) tijdens de uitvoeringsperiode tot een minimum beperkt wordt en wordt hier graag bij betrokken.	Als voorbereiding op de realisatie van de ontwikkeling wordt door de ontwikkelaar nog een uitvoeringsplan opgesteld. De ontwikkeling van het plan zal zorgvuldig plaatsvinden.
---	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indieners 2 en 3

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten geven aan dat de plannen er over het algemeen goed uit zien. Gebouwen A, B en C passen, volgens reclamanten, goed in het huidige straatbeeld en zijn een mooie samenhang tussen de oude wijk Belcrum en het nog te ontwikkelen havengebied.	De gemeente ondersteunt deze positieve reactie van reclamant.
b. Reclamanten vinden de hoogte en de vormgeving van gebouw D bezwaarlijk. Het gebouw past niet in het karakter van de wijk, die gekenmerkt wordt door laagbouw. Het gebouw sluit ook niet aan bij de naastgelegen bebouwing. Ook kunnen er nog groene elementen aan gebouw D toegevoegd worden voor de uitstraling.	De ontwikkeling van het Havenkwartier vormt geen doorzetting van de kenmerken vanuit de wijk Belcrum. In de planvorming is, conform het gebiedsperspectief Havenkwartier, gezocht naar een eigen ruimtelijke en architectonische taal, passend bij de gewenste hoogstedelijke ontwikkeling. Over de gehele lengte van de haven inclusief het gedempte deel, van circa 500 meter lengte, wordt een samenhangende stedenbouwkundige opzet gehanteerd. Dit bestaat uit een afwisseling van gebouvvolumes in hoogte, breedte, functie en de aard van woningen. Dit om de diversiteit aan de havenzijde zo groot mogelijk te maken. In deze afwisseling is ruimte voor een aantal 'hogere' gebouwen tot 30 meter hoog die zich voegen in deze reeks. Ook bestaande gebouwen, zoals de drie panden aan de Industriekade, maken daar onderdeel van uit. Deze drie panden aan de Industriekade hebben geen erfgoedwaardige status maar vertellen wel het verhaal van weleer. Daarom is als uitgangspunt gehanteerd om deze gebouwen te bewaren en te voorzien van nieuwe functies. Het gebouw van 30 meter (circa 9 lagen) aan de Industriekade voegt zich enerzijds in de reeks over de totale havenlengte en zorgt in haar opzet (smal en hoog) dat de afleesbaarheid van de gebouwen in reeks vergroot wordt. Tevens, en niet geheel onbelangrijk, vormt dit gebouw straks ook de entree naar het daarachter gelegen cultuurcluster vanuit het zuiden (binnenstad) gezien. Daar waar de culturele voorzieningen vooral rondom het Klavers Jansen cluster benaderbaar zijn, is de stedenbouwkundige inzet juist om het gebied te voorzien van nieuwe en fijnmazige, doorlopende openbare ruimte met aanvullende

	adressen aan de binnenzijde. Zo wordt ernaar gestreefd om de entree van podium Bloos en de Stokvis hallen naar het centrale plein te verplaatsen zodat er een entree vanuit de stad ontstaat. Het hogere gebouw markeert deze entree onder andere doordat vanuit de binnenstad gezien, lopende over de Belcrumweg, dit een markeringspunt wordt. In de uitwerking is juist gezocht naar een symbiose tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw. Daarnaast kan met deze benadering zowel dit gebouw als het daarachter gelegen azijnfabriekje behouden blijven.
c. Reclamanten maken zich zorgen dat er ten behoeve van het plan extra parkeergelegenheid wordt gecreëerd ten koste van meer groen. Ze willen graag beter geborgd zien dat dit niet gebeurt, bijvoorbeeld door het niet verstrekken van parkeervergunningen (of een maximaal aantal) voor de nieuwbouw of door zekerheid over het parkeren op afstand.	De westzijde van de Minister Kanstraat, de huidige Klavers Jansen zijde, is in de huidige opzet geheel verhard zonder groen. Met de herindeling van de Minister Kanstraat wordt meer en robuust groen toegevoegd. Daarnaast wordt voorzien dat met het plan voor Klavers Jansen als geheel groen wordt toegevoegd, zowel aan en op de gebouwen als in de openbare ruimte. Als industriegebied van weleer kende Klavers Jansen geen en/of nauwelijks groen. In het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan is vergroening expliciet als uitgangspunt gehanteerd. Zo is bijvoorbeeld voor gebouw C het uitgangspunt dat alle gevels inclusief het dak zo goed als volledig groen wordt (exclusief raampartijen). Daarnaast wordt de semi- en openbare ruimte groen toegevoegd zoals tussen gebouw B en C waar een vergroende 'binnentuin' komt maar ook worden er nieuwe bomen in het binnengebied toegevoegd.
d. Reclamanten willen meer aandacht voor het groen in het plan. Dit is belangrijk in verband met het tegengaan van hittestress, maar ook voor de leefbaarheid van het gebied. De Belcrum is een van de warmste wijken van Breda. Met de Groene buurtjes wordt in de wijk hard gewerkt aan het vergroenen van de Belcrum. Het realiseren van een groen park aan de Industriekade is ook niet geborgd, omdat dit buiten het plangebied is gelaten.	Zie de beantwoording hierboven onder c. De Industriekade behoort niet tot het plangebied Klavers Jansen maar wordt wel meegenomen in de planuitwerkingen van de openbare ruimte voor het Havenkwartier als geheel. De ambitie om daar een groen park van te maken zijn onveranderd.

e. Reclamanten vinden dat het realiseren van het cultuurcluster niet goed geborgd is doordat dit deel niet is meegenomen in het bestemmingsplan. Een stad als Breda heeft echt cultuur nodig en dit past in de wijk. Daarnaast is in dit bestemmingsplan onvoldoende geborgd dat er voldoende bedrijfsruimtes in de nieuwbouw worden gereserveerd voor cultuur gerelateerde ondernemingen en horeca.	Er is een plan voor Klavers Jansen als geheel. Het bestendigen van cultuur vormt daarbij de basis. Cultuur is reeds 'geland' in dit gebied en vraagt voor dit moment geen bestemmingsplanwijziging. Onderzocht wordt hoe de culturele waarden in de bestaande panden het best een plek kunnen vinden. Op basis daarvan is eventueel een nieuw bestemmingsplan nodig. De snelheid om woningbouw te realiseren en het mislopen van benodigde subsidiegelden te voorkomen, hebben bijgedragen aan de keuze om voor deze ontwikkeling een apart bestemmingsplan in procedure te brengen.
--	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten maken zich zorgen om de bereikbaarheid van hun praktijk. Zij zijn van mening dat dit bestemmingsplan de eerste aanzet is van de totale herontwikkeling van Klavers Jansen en Backer en Rueb en dat dit niet los van elkaar gezien kan worden. Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de aansluitingen van de Industriekade op de Belcrumweg volledig verdwijnen. Met deze gewijzigde verkeerssituatie wordt de praktijk van reclamanten onbereikbaar.	Het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' maakt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk. De fysiopraktijk en de ontsluiting en de bereikbaarheid ervan worden planologisch en feitelijk niet door dit bestemmingsplan beperkt. De praktijk blijft bereikbaar via de Minister Kanstraat. Het voornemen/de ambitie is om van het gebied aan de Industriekade een buurtpark te realiseren om meer groen aan de wijk toe te voegen. Het idee is dat de bestaande parkeerplaatsen binnen het beoogde park komen te vervallen. Hierover vinden met zowel reclamanten als met direct belanghebbenden al gesprekken plaats, vooruitlopend op een breder participatietraject.
b. Reclamanten geven aan dat door de toekomstige herinrichting van de Industriekade de meeste parkeerplaatsen verdwijnen. De praktijk heeft een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen en veel patiënten zijn minder valide, waardoor ze de mogelijkheid moeten hebben om dichtbij te kunnen parkeren. Op eigen terrein kan reclamant onvoldoende parkeerplaatsen realiseren.	Voor de openbare ruimte worden aparte plannen gemaakt. Hierover vinden al gesprekken plaats met reclamanten. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de gronden aan de Industriekade waarvan gesteld wordt dat de meeste parkeerplaatsen zullen verdwijnen. In 2017 is een omgevingsvergunning voor de fysiopraktijk verleend. Uit de berekening van de parkeerbehoefte voor de praktijk blijkt dat voor de praktijk met acht behandelkamers op basis van de destijds geldende parkeernormen in totaal 12 parkeerplaatsen nodig waren. Deze 12 parkeerplaatsen zou reclamant op eigen terrein realiseren. Onder meer om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten is de gemeente voornemens om in de openbare ruimte 2 mindervalide parkeerplaatsen en 8

	reguliere parkeerplaatsen toe te voegen aan de gevelzijde van de Industriekade.
c. Reclamanten geven aan dat de praktijk door deze verminderde bereikbaarheid niet meer voldoet aan de eisen die de KNGF (beroepsvereniging fysiotherapie) en de zorgverzekeraars stellen aan hun leden respectievelijk zorgverleners. Onder een goede bereikbaarheid voor fysiotherapeuten wordt een maximale loopafstand van 25 meter verstaan.	Het bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' maakt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk. De praktijk en de ontsluiting en de bereikbaarheid ervan worden planologisch en feitelijk niet door dit bestemmingsplan beperkt. In de in 2017 verleende omgevingsvergunning is bepaald dat de praktijk met 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid heeft. Deze 12 parkeerplaatsen liggen allen binnen 25 meter afstand van de entree. Overigens is in de Nota Parkeernormen Breda 2021, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 april 2021, bepaald dat voor gezondheidsfuncties (ziekenhuis, huisartsenpraktijk etc.) in heel Breda een maximale loopafstand van 100 meter geldt. Deze afstand is leidend. Overigens is in de KNGF inrichtings- en service eisen opgenomen dat een praktijk toegankelijk en bereikbaar is voor de doelgroep. Daar zijn geen exacte afstanden en/of maten voor bepaald.
d. Reclamant geeft aan dat de planbegrenzing van het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ook anderszins in strijd met het recht. Het bestemmingsplan ziet slechts op een deel van het Klavers Jansen terrein, het eerste en derde kwadrant. Volgens reclamant is er zo'n samenhang met het tweede en vierde kwadrant van Klavers Jansen en de (her)ontwikkeling van het Backer en Ruebterrein dat het plan zo niet vastgesteld kan worden. De ruimtelijke gevolgen van het totale gebied zijn nu niet onderzocht, waardoor het plan onvoldoende gemotiveerd is en onzorgvuldig tot stand is gekomen.	Het bestemmingsplan ziet op kwadrant 1 en 3 van het gebied Klavers Jansen. Alle kwadranten gezamenlijk zullen uiteindelijk het cultuurcluster Klavers Jansen gaan vormen. Er bestaat tussen het plangebied van Backer en Rueb en het plangebied van Klavers Jansen 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 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 Havenkwartier in samenhang worden genoemd omdat beide ontwikkelingen deel uitmaken van het deelgebied de Strip is niet doorslaggevend. Er bestond geen nut en/of 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 beoogde ontwikkeling zijn onderzocht. De ingediende zienswijze is echter aanleiding geweest om de m.e.r.-beoordeling, de herberekening stikstofdepositie en de verkeersstudie aan te vullen voor wat betreft de cumulatieve effecten van de ontwikkeling Backer en Rueb en Klavers Jansen gezamenlijk. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Tevens is de tekst van de toelichting op deze onderdelen aangevuld. Geen van de aanvullende onderzoeken leidt tot de conclusie dat het voorliggende bestemmingsplan 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.
e. Reclamant is van mening dat dit (ontwerp)plan moet voorzien in een oplossing van de verminderde bereikbaarheid van de praktijk en het parkeerprobleem.	Verwezen wordt naar de beantwoording hierboven onder a, b en c.
f. Door reclamant wordt gesteld dat in de aan het ontwerpbesluit ten grondslag gelegde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ten onrechte niet de gehele ontwikkeling van Klavers Jansen en Backer en Rueb is onderzocht. Volgens reclamant vertoont de totale ontwikkeling dusdanige samenhang dat het opknippen van Klavers Jansen en Backer en Rueb in strijd is met de Richtlijn MER, de Wet milieubeheer, het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming en de Wet geluidhinder. De ontwikkeling van Klavers Jansen en Backer en Rueb dienen in zijn geheel beoordeeld te worden.	In de toelichting van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat op grond van het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Daarvoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld, die als bijlage toegevoegd was aan het ontwerpbestemmingsplan. In aanvulling op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is in het vast te stellen bestemmingsplan een notitie opgenomen waarin de milieugevolgen van Klavers Jansen en Backer en Rueb gezamenlijk beschouwd zijn (bijlage 19 bij de toelichting). Na het onderzoeken van de gecumuleerde effecten van de projecten Backer & Rueb en Klavers Jansen en de daarbij mogelijke mitigatie van negatieve effecten, kan de inschatting uit de eerder uitgevoerde m.e.r.-beoordeling bevestigd worden dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Voor de projecten Klavers Jansen en Backer en Rueb wordt geconcludeerd dat er geen volledige m.e.r.-procedure nodig is.
g. Reclamant is van mening dat ten onrechte in de planregels van het (ontwerp)bestemmingsplan niet wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor hebben de normen uit het beeldkwaliteitsplan geen toetsingskader gekregen. Ook is het beeldkwaliteitsplan zeer algemeen en ontbreken concrete normen. Het beeldkwaliteitsplan leidt op deze manier tot rechtsonzekerheid en kan, volgens reclamant, niet op deze manier vastgesteld worden.	Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld en bij de welstandnota gevoegd. De toetsing van een bouwplan aan de welstandsnota is geborgd in artikel 12a Woningwet. Op grond van de Wabo moet een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Uit het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen, blijkt dat het beeldkwaliteitsplan als gebiedsgerichte paragraaf aan de welstandsnota wordt toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan vult dus de van toepassing zijnde

	redelijke eisen van welstand aan en behoeft daarom niet in de planregels van het bestemmingsplan te worden genoemd om te kunnen dienen als welstandbeoordeling. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt onder meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Een koppeling van de regels van het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan is derhalve niet noodzakelijk.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant geeft aan dat de planbegrenzing van het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ook anderszins in strijd met het recht. Het ontwerpbestemmingsplan ziet slechts op een deel van het Klavers Jansen terrein, het eerste en derde kwadrant. Volgens reclamant is er zo'n samenhang met het tweede en vierde kwadrant van Klavers Jansen en de (her)ontwikkeling van het Backer en Ruebterrein dat het plan zo niet vastgesteld kan worden. De ruimtelijke gevolgen van het totale gebied zijn nu niet onderzocht, waardoor het plan onvoldoende gemotiveerd is en onzorgvuldig tot stand is gekomen.	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder d.
b. Reclamant is van mening dat zij door de (deel)ontwikkeling in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. De ontwikkeling vindt plaats op zeer korte afstand van reclamant.	Het gezoneerde gedeelte van het industrieterrein Krogten kent een geluidcontour die reikt tot aan de grenzen van het plangebied. Om de huidige bedrijfsvoering van alle bedrijven samen in te passen, is een hogere waardebesluit geluid vastgesteld. De ontwikkeling Klavers Jansen beperkt individuele inrichtingen Wet milieubeheer niet in de bedrijfsvoering, aangezien er woningen gelegen zijn op kortere afstand van het industrieterrein. Specifiek voor het bedrijf Dycore is berekend dat de bijdrage voldoet aan de standaard vergunningsvoorschriften voor het bouwplan Klavers Jansen.
c. Reclamant stelt dat de (totale) ontwikkeling van het Klavers Jansen terrein en het Backer en Rueb terrein in strijd is met de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.	Het bestemmingsplan ligt in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Krogten. De stelling dat het op grond van de Wet geluidhinder niet is toegestaan om nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen, binnen een geluidzone te realiseren, is onjuist. Onder

Binnen een afstand van 500 m van Dycore / de plangrens van bestemmingsplan 'Krogten' zijn geen woningen toegestaan (artikel 4, onder 11, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Krogten'). Er worden echter wel woningen ontwikkeld binnen 500 m van reclamant / de plangrens. Daarnaast zijn op het Klavers Jansen en het Backer en Rueb terrein woningen binnen de geluidzone beoogd. Dit is in strijd met artikel 55, derde lid, van de Wet geluidhinder.	voorwaarden is het op grond van de Wet geluidhinder mogelijk om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone te realiseren. Daarnaast is in het bestemmingsplan 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 afscherpende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of voor deze gevels een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda voldaan. Artikel 55, derde lid, van de Wet geluidhinder is niet van toepassing. Dit artikel is opgenomen onder Afdeling 2 Bestaande geluidszones, paragraaf 2 Continueren, wijzigen of opheffen bestaande geluidszones. Deze afdeling is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Het genomen besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is gebaseerd op Afdeling 2. Bestaande geluidszones, paragraaf 4 Handelingen binnen geluidszones, artikel 59 Wgh.
d. Door reclamant wordt gesteld dat in de aan het ontwerpbesluit ten grondslag gelegde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ten onrechte niet de gehele ontwikkeling van Klavers Jansen en Backer en Rueb is onderzocht. Volgens reclamant vertoont de totale ontwikkeling dusdanige samenhang dat het opknippen van Klavers Jansen en Backer en Rueb in strijd is met de Richtlijn MER, de Wet milieubeheer, het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming en de Wet geluidhinder. De ontwikkeling van Klavers Jansen en Backer en Rueb dienen in zijn geheel beoordeeld te worden.	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder e.
e. Reclamant is van mening dat ten onrechte in de planregels van het (ontwerp)bestemmingsplan niet wordt	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder g.

verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor hebben de normen uit het beeldkwaliteitsplan geen toetsingskader gekregen. Ook is het beeldkwaliteitsplan zeer algemeen en ontbreken concrete normen. Het beeldkwaliteitsplan leidt op deze manier tot rechtsonzekerheid en kan, volgens reclamant, niet op deze manier vastgesteld worden.	
--	--

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant vreest dat het toekomstige gebruik op basis van het nieuwe bestemmingsplan 'Belcrum, Klavers Jansen' beperkingen zal opleveren voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. De legale en vergunde bedrijfsactiviteiten van reclamant, maar ook van andere bedrijven op het bedrijventerrein, kunnen namelijk hinder veroorzaken voor de bewoners in het toekomstige plangebied.	Als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een onderzoek naar de relatie tussen de ontwikkeling en het bedrijf van reclamant (Nemijtek) opgenomen. In dit onderzoek is onder meer geconcludeerd dat er voldoende afstand is tussen het plangebied waar de ontwikkeling wordt gerealiseerd en het bedrijf van reclamant. In de nieuwe situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling leidt niet tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Specifieke aandacht is er geweest voor de bestaande vergunningsvoorschriften, waarin Nemijtek op ieder willekeurig punt op 50 meter afstand van de inrichting moet voldoen aan geluidgrenswaarden. De ontwikkeling bevindt zich op grotere afstand van Nemijtek. Daarnaast is voor toekomstige ontwikkelingen de nabijheid van woonschepen maatgevend. Ook hier zijn geluidnormen van toepassing conform de vergunningsvoorschriften, terwijl de woonschepen zijn gelegen op kortere afstand dan 50 meter. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling Klavers Jansen toekomstige ontwikkelingen bij Nemijtek niet in de weg staat.
b. Uit het Akoestisch onderzoek Bedrijven en Milieuzonering van DGMR blijkt dat een afstand van 30 meter (in verband met hinder door geluid en gevaar) is aangehouden, omdat sprake is van een gemengd gebied met verschillende functies. Reclamant geeft aan dat onduidelijk is op welke wijze die 30 meter is gemeten. Naar vaste rechtspraak dient te worden gemeten vanaf de uiterste grens waar een bestemming	De standaard richtafstand bij bedrijven en milieuzonering gaat uit van een gebiedstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk is een wijk waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies als bedrijven of kantoren voorkomen. Het Havenkwartier is een intensief gebruikt gebied met onder andere industrie en een drukke doorgaande route. Een dergelijke mix van functies geeft de mogelijkheid om uit te kunnen gaan van 'gemengd gebied', conform de systematiek bedrijven en milieuzonering. Uitgangspunt daarbij is dat gemeten wordt vanaf de grens van de inrichting. Deze verkenning is op hoofdlijnen en kan

mogelijk is. Onduidelijk is of in het onderhavige geval niet is gemeten met de feitelijke situatie. Ook is reclamant van mening dat hier geen sprake is van een gemengd gebied. Het gebied kent een eenvoudige eenduidige bestemming en ook feitelijke invulling: bedrijventerrein. Hooguit wordt het een gemengd gebied met de komst van een fikse hoeveelheid woningen en culturele bedrijvigheid.	worden uitgebreid met een nadere analyse op milieuthema's. De nadere analyse kan plaatsvinden omdat niet direct wordt voldaan aan de richtafstanden, maar ook indien specifieke zorgen aanwezig zijn over mogelijke beperking in de bedrijfsvoering. In dit geval is nader onderbouwd dat Nemijtek niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering door het maatgevende milieuthema geluid. DGMR heeft hiervoor een nadere onderbouwing geschreven die onderdeel is van het vast te stellen bestemmingsplan.
c. Reclamant is van mening dat in de onderzoeken onterecht geen rekening is gehouden met de transportbewegingen van het bedrijf van reclamant en overige bedrijven in de omgeving. Hier vinden veel transportbewegingen plaats. De vrachtauto's laden en lossen (soms) vroeg (vanaf 7.30u) en laat.	In de nadere akoestische verkenning door DGMR is onderbouwd wat de invloed van de diverse geluidbronnen naar de omgeving is. Hoewel de milieuvergunning van Nemijtek niet expliciet beschrijft hoeveel voertuigbewegingen er plaatsvinden, geven de milieuvoorschriften genoeg handvatten voor een beoordeling. Uit de verkenning blijkt dat Klavers Jansen geen beperking oplevert voor de transportbewegingen van Nemijtek. Reden daarvoor zijn de geluidnormen op 50 meter van de inrichting, maar ook de aanwezigheid van woonschepen op circa 20 meter afstand van de uitrit van Nemijtek. Deze geluidgevoelige posities zijn dichterbij dan de nieuwbouwwoningen van Klavers Jansen.
d. Reclamant geeft aan dat met de toename van de verkeersbewegingen door de ontwikkeling de bereikbaarheid van de aanwezige bedrijven onder druk komt te staan. Maatregelen aan het wegennet zijn noodzakelijk volgens reclamant.	In paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan worden de verkeersstromen als gevolg van de ontwikkeling beoordeeld. De ontwikkeling met 165 appartementen leidt theoretisch tot 300 - 600 extra autoverplaatsingen per etmaal. De overige (commerciële) functies zijn minder spitsgebonden of in tegengestelde richting en daarmee niet bepalend voor de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau. De toekomstige berekende verkeersstromen gaan uit van een 'worst-case-scenario', waarbij geen rekening is gehouden met theoretische saldering met de bedrijfsbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Ook is geen rekening gehouden met de mix aan duurzame mobiliteitsmaatregelen, waarmee verwacht mag worden dat de toekomstige bewoners een lager autobezit zullen hebben. Dat het kruispunt Belcrumweg - Speelhuyslaan na realisatie van Klavers Jansen en Backer en Rueb op enkele richtingen (licht) overbelast is, is niet toe te schrijven aan de ontwikkeling Klavers Jansen. Door regeltechnische optimalisaties in de verkeersregelininstallatie (vri) is deze lichte overbelasting mogelijk op te lossen. Doordat er meerdere ruimtelijke en verkeerskundige ontwikkelingen in de directe omgeving spelen, worden op korte termijn geen grote wijzigingen aan de kruising Speelhuyslaan-Konijnenberg-Belcrumweg gedaan, maar

	de diverse ruimtelijke en verkeerskundige plannen worden in de toekomst in samenhang gezien. De gemeente Breda werkt op dit moment aan een inrichtingsplan voor de Belcrumweg en het kruispunt met de Speelhuisslaan. Deze ontwerp-opgave valt echter buiten de scope van dit bestemmingsplan. Overigens wordt in de mobiliteitsvisie van de gemeente Breda gestuurd op het afvlakken van de pieken in het verkeerssysteem ('flatten the curve'). Hierbij geldt het beleidsuitgangspunt dat bij herinrichtingen het verkeerssysteem niet meer wordt gedimensioneerd op de (hyper)spits. Zeker niet op plekken waar de beschikbare ruimte beperkt is. Als mensen persé op het drukste moment willen reizen, dan kan het gevolg zijn dat de reistijden op sommige routes iets langer zijn als gevolg van vertraging.
e. Reclamant stelt dat het plan niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Dat kan leiden tot parkeeroverlast. Het onderhavige plan kan door de gemeenteraad niet worden vastgesteld, indien niet is geborgd in de planregels dat er voldoende (overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen) parkeergelegenheid aanwezig is.	Met artikel 12.1 van de planregels is geborgd dat bij de ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen Breda 2021. Aan de hand van de systematiek en de parkeernormen in deze nota wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.
f. De mobiliteitshub op afstand is niet geborgd in de planregels en biedt ook geen realistische oplossing volgens reclamant.	Uit artikel 12.1 van de planregels volgt dat op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, beoordeeld wordt op welke manier de parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt opgelost. Op dat moment kan bepaald worden of en in welke mate de mobiliteitshub een rol kan spelen bij deze oplossing. Zoals uit paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting blijkt, zijn er twee scenario's om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien: scenario 1 met hub en scenario 2 zonder hub.
g. Naar het oordeel van reclamant bevat het geluidsonderzoek onvolkomenheden. Het geluid afkomstig van de onderneming van reclamant is niet meegenomen. Hierdoor ontstaat geen juist beeld of sprake kan van een goed woon- en leefklimaat.	Op basis van de zienswijze is een nadere verkenning uitgewerkt door DGMR. De conclusie uit deze nadere verkenning is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de realisatie van Klavers Jansen. Mogelijk is wel sprake van overschrijding van vergunningsvoorschriften door Nemijtek bij de woonschepen, maar dat is geen onderdeel van dit besluitvormingstraject.
h. Reclamant is van mening dat ook uit het ontwerp hogere waarde besluit blijkt dat niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Enkel door een besluit hogere waarde vast te stellen, waarmee de nieuw te bouwen woningen, dus legaal meer geluid te	Het besluit hogere waarde is genomen ten behoeve van de te realiseren woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Voldaan wordt aan de hoofd- en subcriteria uit de Wet geluidhinder en het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda. Door het besluit hogere waarde is een hogere geluidsbelasting op de gevel van de woningen als passend binnen een goede

verduren krijgen dan de voorkeursgrenswaarde, is deze ontwikkeling realiseerbaar.	ruimtelijke ordening geacht. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee geborgd.
i. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat er onvoldoende rekening is gehouden met aandachtsgebieden in het kader van externe veiligheid. Met het nieuwe bestemmingsplan worden nieuwe kwetsbare functies toegestaan die vanwege de nabijheid het bedrijf van reclamant beperken.	De risicocontouren van het bedrijf van reclamant vallen allemaal binnen hun eigen perceelsgrens, ook ten aanzien van de aanwezigheid van ammoniak. Daarmee zijn er ten aanzien van externe veiligheid geen beperkingen voor nieuwbouwwoningen in de omgeving. Voor het bedrijf van reclamant 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.
j. Daarnaast verwijst reclamant nog naar de gemeentelijke wens, die blijkt uit andere gemeentelijke documenten dan het (ontwerp)bestemmingsplan, om de Belcrumweg te verleggen. De nieuwe weg zou daarbij mede over het perceel van reclamant lopen. Reclamant geeft aan dat de gemeente hierover nooit contact heeft opgenomen. Reclamant zal echter geen medewerking verlenen aan een dergelijke ontwikkeling.	De grond waar dit punt op ziet maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. In de Nota van commentaar van de Omgevingsvisie Breda 2040 wordt hier onder nummer 019 op gereageerd: <i>(...) Voor het Havenkwartier is op 15 maart 2018 door de gemeenteraad het 'Gebiedsperspectief Havenkwartier' vastgesteld. Het gebiedsperspectief toont de ambitie van de gemeente ten aanzien van de herontwikkeling van het Havenkwartier. Het verleggen van de Belcrumweg was daar al onderdeel van. Voor de concrete verlegging van de Belcrumweg moet nog een haalbaarheidsonderzoek worden verricht en een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.</i> <i>Een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van deze locatie zal uiteraard in gezamenlijkheid met alle betrokken plaats vinden, op grond van de vastgestelde participatieleidraad. Ook de indieners van deze zienswijze worden hierbij betrokken. In dit kader wordt verder onderzocht onder welke condities herontwikkeling van deze locatie en verlegging van de Belcrumweg haalbaar is.</i> <i>Voorlopig staat dit haalbaarheidsonderzoek nog niet op de planning, omdat realisatie van de Strip prioriteit heeft.</i>

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

B. Staat van wijzigingen

Verbeelding

Bestemmingsvlak aan de westzijde bij gebouw D	Het bestemmingsvlak ten behoeve van gebouw D is met 350 mm verbreed voor de definitieve positionering van het gebouw.
Maatvoeringsvlak aan de oostzijde bij gebouw B	Het maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' ten behoeve van gebouw B is aan de zuidkant verbreed tot de bestemmingsgrens.
Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	In november 2021 en mei 2022 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor een groot gedeelte van het plangebied. Op basis van de resultaten is het te ontwikkelen deel van het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Het bestemmingsvlak voor 'Waarde - Archeologie' is als gevolg hiervan verkleind.
Aanduidingen geluidzone	In verband met artikel 5.2.4 (voorwaardelijke verplichtingen geluid) zijn op de verbeelding 'gebiedsaanduidingen geluidzone' toegevoegd voor de gebouwen gebouw A, B, C en D.

Regels

Artikel 1.41	In lijn gebracht met het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.
Artikel 1.45 en 1.54	Toegevoegd: "en wijzigingen daarvan".
Artikel 5.2.4	Een voorwaardelijke verplichting is toegevoegd voor maximale geluidniveaus binnen de bestemming 'Wonen' in relatie tot Podium Bloos.
Artikel 12.1	In lijn gebracht met het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.
Bijlage 1	Aan de 'Lijst van culturele bedrijvigheid bestemmingsplan Klavers Jansen' zijn de milieucategorieën toegevoegd.

Toelichting

Algemeen	Enkele teksten/zinnen in de toelichting zijn geactualiseerd en/of verduidelijkt.
Paragraaf 3.2.2 Provinciaal beleid	De 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014' is in 2018 vervangen door de Brabantse Omgevingsvisie. De paragraaf is verwijderd.
Paragraaf 3.4.6 Groenkompass	Het Groenkompass is in relatie tot de ontwikkeling beschreven.
Paragraaf 4.1 Geluid	Het akoestisch onderzoek van DGMR van 25 oktober 2022 is beschreven en als bijlage opgenomen.
Paragraaf 4.2.1 Verkeer	Als onderdeel van de aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling (bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkelingen van Klavers Jansen en Backer en Rueb. De conclusies van dit onderzoek zijn in paragraaf 4.2.1 opgenomen.
Paragraaf 4.2.2 Parkeren	De toelichting op de twee scenario's voor het parkeren is aangepast.
Paragraaf 4.6 Stikstof	In deze paragraaf is een toelichting gegeven op het aspect stikstof ten aanzien van de bouwfase en is verwezen naar het onderzoek dat als bijlage is opgenomen.
Paragraaf 4.8.1 Archeologie	Toegeelicht is dat in november 2021 en mei 2022 een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd voor een groot gedeelte van het plangebied. Op basis van de resultaten is het te ontwikkelen deel van het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie.

Paragraaf 4.13 Milieueffectrapportage	De aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling van Royal HaskoningDHV wordt beschreven. In deze notitie is het gecumuleerde effect van Klavers Jansen en Backer en Rueb nader beschouwd. Cumulatief is er geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Bijlage 4 Geluid Nemijtek	Het akoestisch onderzoek naar Nemijtek Vrieshuizen is toegevoegd.
Bijlage 10 en 11 Stikstof	De beoordeling en berekeningen met betrekking tot stikstofdepositie zijn geactualiseerd/toegevoegd.
Bijlage 13 Archeologie	Het Erfgoedbesluit naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is toegevoegd.
Bijlage 19 Milieueffectrapportage	Aanvullende notitie m.e.r.-beoordeling is toegevoegd. Bijlage 1 bij deze notitie is een verkeersonderzoek met betrekking tot Klavers Jansen en Backer en Rueb.