



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' (vml Kadaster)

Aantal bijlagen: 6

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 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' ingediende zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 44' d.d. 3 mei 2023 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022201010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 44';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kadasterlocatie Breda' d.d. maart 2023 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **22 JUNI 2023**

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' (vml Kadaster)

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' ingediende zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 44' d.d. 3 mei 2023 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022201010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 44';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kadasterlocatie Breda' d.d. maart 2023 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek tot herontwikkeling van de voormalig Kadasterlocatie aan de Markendaalseweg 44 door ontwikkelaar BPD. Met de ontwikkeling van de locatie wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) kantooroppervlak teruggedrongen en een prominente plek aan de Nieuwe Mark duurzaam ingevuld met maximaal 95 woningen en (optioneel) 450 m2 ruimte voor horeca in de categorie 1 (daghoreca) en/of 2 (restaurant). Van de woningen dienen er 46 in het middeldure huursegment te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden. De overige 49 woningen betreffen vrije sector koopwoningen. In de maatwerkafweging die in het kader van het handelingsperspectief voor het huidige bestuursakkoord is gemaakt, is ingezet op spoedige realisatie, conform besluitvorming vanuit de taskforce 30/40/30 waarover uw raad per brief d.d. 9 november 2022 is geïnformeerd. Het plan voorziet verder in een semi-openbaar en groen ingericht binnenhof en de realisatie van een daktuin. Onder het gebouw wordt een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd voor 55 parkeerplaatsen. De overige 18 benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein op maaiveld aangelegd. Hiermee wordt op deze prominente plek in het centrum van de stad een duurzaam bouwplan gerealiseerd dat voldoet aan de beleidskaders, zoals de omgevingsvisie, het groenkompas en het parkeerbeleid.

Voor deze locatie is in mei 2021 door BPD een ontwikkelvisie opgesteld naar de haalbaarheid en de gewenste stedenbouwkundige invulling. Op basis van de ontwikkelvisie is op 12 oktober 2021 door het college besloten dat het plan haalbaar is. In het participatietraject dat conform de participatieleidraad is doorlopen zijn geen fundamentele bezwaarpunten naar voren gekomen.

Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' waarin de locatie de bestemming 'Kantoor' heeft. Hierin is wonen niet toegestaan. Ook overschrijdt het plan de toegestane bouwhoogte en wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' opgesteld.

Op 8 februari 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Tevens is een concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht onder andere vanwege het verwerken van het inmiddels in werking getreden parapluplan 'Hospita en parkeren 2022' en het actualiseren van enkele onderzoeken. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' voorgelegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de appellant in het beroepsschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Daarnaast is in de Crisis- en herstelwet geregeld dat de bestuursrechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' ontstaat de planologische mogelijkheid om op en een prominente plek aan de Nieuwe Mark duurzaam in te vullen met maximaal 95 woningen en (optioneel) 450 m² ruimte voor horeca (categorie 1 en/of 2).

Uitvoering van het besluit

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

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving worden verleend aan BPD. Daarna kan gestart worden met de bouw.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda Bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging vier zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

De voormalig Kadasterlocatie valt binnen het gebiedsprogramma Gasthuisvelden. Voor dit deelproject is op 8 april 2019 een intentieovereenkomst getekend met BPD om de haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie te onderzoeken. Met de ontwikkeling van locatie wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) kantooroppervlak teruggedrongen en ingevuld met een divers (woon)programma in het beschermd stadsgezicht. In mei 2021 is een ontwikkelvisie opgesteld door Barcode Architects en Flux landscape architecture, namens BPD. De ontwikkelvisie zag op circa 96 woningen, waarvan ongeveer de helft in het middeldure huursegment. Op basis van de ontwikkelvisie is op 12 oktober 2021 door het college besloten dat het plan haalbaar is. De nadere uitwerking en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd hebben tot een definitief programma en bouwplan geleid. Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de Kadasterlocatie waarmee het bouwplan kan worden vergund.

Programma

Het programma is vastgeklikt op maximaal 95 woningen, waarvan 46 appartementen in het middeldure huursegment. De realisatie en instandhouding van deze middeldure huurwoningen is gebord in de regels van het bestemmingsplan, conform de doelgroepenverordening (2019). De overige 49 woningen betreffen vrije sector koopwoningen.



Voor de kadasterlocatie is een maatwerkafweging gemaakt in het handelingsperspectief om te komen tot de doelstelling uit het bestuursakkoord om 6.000 woningen in harde plancapaciteit te hebben conform de verdeling 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector. De raad is over het handelingsperspectief per brief d.d. 9 november 2022 geïnformeerd. In de maatwerkafweging is onder meer gekeken naar een evenwichtige verdeling van woonprogramma over de gemeente, status van de voortgang en te maken snelheid. Voor de Kadasterlocatie is de programmering uit de ontwikkelvisie behouden. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te geven zoals wenselijkheid woonprogramma in de omgeving (in Fellenoord en Schorsmolen bedraagt het aandeel sociale huurwoningen ieder 65%) en de vergevorderde status van het plan. Hiermee sturen we op voortgang en snelle bouw van de woningen. Bij de Kadasterlocatie is snelle realisatie als eis gesteld: voor uiterlijk 1 januari 2023 dient een anterieure overeenkomst te zijn gesloten. Met het ondertekenen van de overeenkomst op 22 december 2022 is aan deze eis voldaan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De volgende stap om te komen tot een spoedige realisatie van het bouwplan is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van de ontwikkelvisie is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om maximaal 450 m² bvo aan ruimte voor horeca in de categorieën 1 en/of 2 op de begane grond op de hoek Markendaalseweg en Odilia van Salmstraat te realiseren. De horecacategorieën 1 en 2 voorzien in de mogelijkheid tot het vestigen van daghoreca (cat. 1) of een restaurant (cat. 2). Deze toevoeging van het programma past binnen de mogelijkheden van het gebiedsprogramma Gasthuisvelden en binnen zowel het vigerende als het nieuwe (concept) horecabeleid.

Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit drie gebouwen met een eigen maat een schaal die samen met de bestaande bebouwing het nieuwe, groene binnenhof omsluiten. Het plan maakt daarmee het bouwblok af en trekt de rooilijn van de Markendaalseweg en Jan van Polanenkade door. De drie gebouwen reageren op de aangrenzende bebouwing en de positie in het stedelijk weefsel. Aan de Jan van Polanenkade komt een volume met zadeldak, dat refereert aan de pakhuizen van de Pelmolens en de IJsfabriek. Hiernaast komt een vierlaags volume met een knik in het midden waardoor de lengte van het blok wordt doorbroken en het hierdoor lijkt op twee kleinschalige gebouwen, wat beter aansluit bij de gebouwen aan de Jan van Polanenkade. Aan de Markendaalseweg komt een groter en hoger volume, die vanaf de vijfde laag naar achter is gepositioneerd. Deze setback reageert op de grotere schaal van de Nieuwe Mark en het tegenover gelegen Franciscanessenplein en biedt tevens ruimte aan een groene daktuin. Dit achterliggend deel is zes lagen hoog (in totaal dus 10 bouwlagen en maximaal 35 meter hoog) en de daktuin loopt door rondom het hoogteaccent. In de Odilia van Salmstraat komt een volume van drie lagen met een teruggezette laag die afbouwt naar de naastgelegen kerk (Kerk van de Nazarener) en aansluit bij de kleinschaligheid van de straat.

Vier doorgangen tussen de gebouwen, die de verbinding maken naar het semi-openbare binnenhof, creëren een route die past bij de typische doorwaadbare blokken in Fellenoord. Het binnenhof wordt ingericht met ruimte voor parkeren (naast de ondergrondse parkeerkelder), groen en een speelplek wat het gevoel van de community versterkt. Zo ontstaat er een groene plek waar nieuwe en huidige bewoners van kunnen genieten.



Impressie vanaf het Franciscanessenplein



Impressie vanaf de Nieuwe Mark



Impressie vanaf het binnenhof

Beeldkwaliteit

Om te komen tot een hoogwaardige beeldkwaliteit voor de Kadasterlocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Barcode en Flux. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit van de Welstandsnota. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Milieuaspecten en locatiecondities

Vanuit de directe omgeving zijn er verschillende aspecten die bepalend zijn voor de planopzet. Zo is er prominente, stedelijke ligging in het bescherm stadsgezicht aan de Nieuwe Mark enerzijds en de aansluiting aan de laagbouw van de woonwijk Fellenoord anderzijds. Daarnaast hebben in het verleden meerdere bodembedreigende activiteiten in en nabij het plangebied plaatsgevonden zoals een brandstofhandel met opslag en klompenmakerij. Bij de planopzet is rekening gehouden met deze aspecten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Uit de diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat bij de realisatie van het project geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Hieronder worden een aantal relevante aspecten toegelicht.



Parkeren

Uit het mobiliteitsplan volgt dat de totale parkeerbehoefte van de bewoners van de woningen en het personeel van de horeca uitkomt op 73 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarin met een ondergrondse parkeerkelder voor 55 parkeerplaatsen, bereikbaar via de Jan van Polanenkafe, en 18 parkeerplaatsen op het achterterrein, bereikbaar via de Odilia van Salmstraat. Bezoekers van de woningen en de horeca zullen gebruik maken van openbare parkeerplaatsen, zoals de omliggende parkeergarages. De integrale parkeeroplossing is in het mobiliteitsplan uitgebreid beschreven en voldoet aan de Nota parkeernormen Breda 2021. Het mobiliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Breda heeft een ambitieuze en integrale visie op duurzaamheid opgesteld voor de stad. Er wordt de komende jaren vol ingezet op vergroening, zodat Breda in 2030, als eerste stad van Europa, oogt en functioneert als groen park. Op verschillende manieren wordt ingezet op vergroening van de huidige locatie, onder andere door het transformeren van het huidige parkeerterrein tot semi-openbaar binnenhof. Het toekomstige gebouw krijgt een groene uitstraling door de toepassing van een daktuin. De voorzijde aan de Markendaalseweg wordt in het kader van het doortrekken van de Nieuwe Mark vergroend. Het groen levert ook een bijdrage aan het leefgebied van bijvoorbeeld vogels en grondgebonden zoogdieren. Het semi-openbare binnenhof geeft een impuls aan het groen in de omgeving, met name in de wijk Fellenoord, waar weinig groen aanwezig is. De beoogde ontwikkeling draagt zo op verschillende manieren bij aan de doelen vanuit het Groenkompass en voldoet aan de minimale vereiste van 35% (semi) openbaar groen voor een niet-grondgebonden woonmilieu.

Er zijn daarnaast andere duurzaamheidsaspecten die toegepast kunnen worden zoals het toepassen van warmtepompen, zonnepanelen en halfopen bestrating van de parkeerplaatsen. Eén en ander zal bij de verdere uitwerking en de omgevingsvergunning bouwen nader aan bod komen. Daarbij worden aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid betrokken, zoals materialisering, duurzame grondstoffen, gesloten grondbalans en natuurinclusief bouwen.

Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch en verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd alsmede een onderzoek naar asbest in de bodem. Uit de onderzoeken blijkt dat het plangebied verontreinigd is en gesaneerd dient te worden. Aangezien een gehalte asbest is aangetoond wat ruimschoots boven de norm voor een nader asbestonderzoek ligt, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden om de mate en omvang van de verontreiniging te bepalen. Deze verontreiniging bevindt zich echter binnen de reeds vastgestelde contour van een bodemverontreiniging. Voor de sanering van de gronden heeft de ontwikkelaar voldoende middelen gereserveerd en is inmiddels een BUS-melding gedaan. De OMWB heeft hierop akkoord gegeven en de sanering vindt plaats in de periode mei-juni 2023.

Voor archeologie zal een proefsleuvenonderzoek moeten plaats vinden. De uitvoering van het nader onderzoek naar asbest en het archeologisch onderzoek worden gecombineerd uitgevoerd.

Ecologie

Voor de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd en een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Op de zuidelijke grens van het plangebied is één zomer-/en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het aangrenzende kantoorpand. Vanwege de voorgenomen bouwwerkzaamheden en de realisatie van nieuwbouw zal de betreffende verblijfplaats worden aangetast. Daarom zal gezocht worden naar alternatieve verblijfplaatsen en is door BPD bij het bevoegd gezag een ontheffing Wnb aangevraagd.

Windhinder en bezonning

Om de te windklimaatssituatie rondom de geplande nieuwbouw op de daktuin en op de geplande balkonhoogtes in beeld te brengen is een indicatief windhinderonderzoek uitgevoerd. Op alle plekken is sprake van een goed tot matig windklimaat voor de betreffende verblijfskwalificatie (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). In het ontwerp worden de voorgestelde maatregelen om het windklimaat te verbeteren meegenomen. Op de begane grond aan de Markendaalseweg zitten nissen in het ontwerp. Rondom de daktuin is gebruik gemaakt van een opgetilde dichte balustrade en hier wordt extra groen toegevoegd. De balustrades van de balkons worden met een dicht glazen hek uitgevoerd om zo een goed windklimaat te creëren.



Aan de Markendaalseweg wordt begroeiing toegepast en in overleg met de ontwerpers van de openbare ruimte rondom de Nieuwe Mark wordt gekeken of er extra bomen geplant kunnen worden aan de Jan van Polanenkade.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de vigerende planologische bouwmogelijkheden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn vergeleken met de toekomstige. Voor het onderzoek is onderzoek is de 'lichte' TNO-norm gehanteerd. Deze norm is algemeen gangbaar in Nederland. De toekomstige bouwmogelijkheden leiden tot meer schaduw richting het noorden en oosten, voornamelijk in de winter wanneer de zon laag staat. Hier is de middagsituatie bepalend. In de maanden maart, juni en september valt in alle gevallen vanaf circa 15:00 uur geen schaduw samen met omliggende woningen. In deze maanden wordt er aan de 'lichte' TNO-norm voldaan (2 uur zonlicht per dag in woonkamer). Op 21 december wordt door de toekomstige ontwikkeling voor de adressen Odilia van Salmstraat 2 t/m 16 mogelijk niet voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. De woningen zijn echter zogenaamde doorzonwoningen. Dit betekent dat er aan de noordzijde (ondanks schaduwwerking aan de zuidzijde) nog steeds voldoende daglicht (minimaal 2 uur per dag) binnen kan treden.

M.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling en realisatie van 95 woningen in combinatie met ruimte voor horeca (categorie 1 en/of 2) moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage. Op 21 december 2022 is daarom een meldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De meldnotitie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat het project geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Het college heeft dan ook op 8 februari 2023 besloten geen milieueffectrapportages op te stellen voor de ontwikkeling.

Conclusie

Met de ontwikkeling van de voormalig Kadasterlocatie wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) kantooroppervlak teruggedrongen en in plaats hiervan wordt voorzien in de behoefte aan woningen gecombineerd met horeca in de categorie 1 en/of of 2 op de begane grond in het beschermd stadsgezicht. Het plan sluit aan bij ontwikkelingen in de directe omgeving zoals de aanleg van de Nieuwe Mark en is in lijn met de woningbehoefte van de stad Breda en het meer specifiek het centrum en de wijk Fellenoord en sluit aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de woonvisie (2016). Het plan sluit zowel aan bij het profiel van de wijk in de vorm van middeldure huurwoningen en koopwoningen in het vrije markt segment als aanvulling op de bestaande woningvoorraad van in de stad.

Het gebouw past qua schaal en maat bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en het hoogteaccent speelt in op de prominente positie aan de Nieuwe Mark en tegenover het Franciscanessenplein. In combinatie met het realiseren van een groen ingericht binnenhof en daktuin wordt aan een historische plek een toekomstbestendige invulling gegeven.

Participatie

Conform de participatieleidraad van de gemeente Breda is voor deze ontwikkeling een participatieplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe de participatie plaatsvindt. In het participatieplan staat beschreven wie belanghebbenden zijn en op welke wijze en op welk participatieniveau zij betrokken worden. Het participatieplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op verschillende manieren betrokken bij de planvorming.

Naast berichtgevingen in het magazine Gasthuisvelden is er op 22 februari 2022 een inloopavond georganiseerd. De aanwezigen waren enthousiast over de ontwikkeling. Ze reageerden positief op de plannen en het feit dat het huidige gebouw wordt aangepakt en hier woningen worden gebouwd. Ook was men te spreken over de uitstraling van het gebouw en de vergroening van het achterliggende terrein. De bewoners aan de overzijde van de Nieuwe Mark spraken wel wat zorgen uit over de mogelijke schaduw die het nieuwe gebouw op hun woning veroorzaakt. De bewoners aan de Oede van Hoornestraat gaven aan nu geen achterom te hebben naar hun achtertuin en vroegen of dit mogelijk gerealiseerd kan worden.



BPD is met de bewoners aan de Oede van Hoornestraat apart in overleg om te spreken over de wens tot een achteringang. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst hebben wederom veel omwonenden en geïnteresseerden zich laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan. De reacties waren vergelijkbaar met de eerder opgehaalde reacties. Van de bijeenkomsten en gesprekken is een participatieverslag opgesteld dat bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Veiligheidsregio Midden en West-Brabant;
4. Wijkraad Stadshart/Valkenberg

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de hun belangen.

De Veiligheidsregio heeft een positief advies afgegeven met enkele aandachtspunten op het gebied van bereikbaarheid, uitvoering van wegen, ontsluiting van het binnenhof. Deze aspecten zien niet direct op bestemmingsplan maar betreffen met name uitvoeringsaspecten in de directe omgeving.

Het waterschap en de wijkraad hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren.

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 17 februari 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023. Er zijn in totaal vier zienswijzen tijdig ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het concept beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 44' d.d. 3 mei 2023 samengevat weergegeven en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

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 zienswijzen zien op de hoogte van hoogteaccent dat mogelijk leidt tot verlies van uitzicht, bezonning en privacy met als gevolg waardevermindering van onroerend goed. Daarnaast is mogelijke parkeerdruk een zorgpunt. Tot slot heeft een aantal bewoners van de Oede van Hoornestraat de wens geuit om een achteruitgang van hun perceel aan het plangebied van de ontwikkeling te realiseren.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, als gevolg van het de inwerkingtreding van het parapluplan 'Hospita en parkeren 2022' en het actualiseren van enkele onderzoeken. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan niet ter vaststelling aangeboden kan worden.

In bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 44' is een Staat van wijzigingen opgenomen waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan staan vermeld.



Juridisch

Consequenties

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

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. Pas nadat de AbRvS uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanpassing van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Bekendmaking

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

Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst en aanvullende allonge gesloten met BPD waarin het kostenverhaal en eventuele planschade is afgedekt. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig. De overeenkomsten en allonge bevatten eveneens afspraken met betrekking tot het borgen van middeldure huurwoningen, parkeren en het ontwerp buitenruimte.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit;
- Advies college aan Agendacommissie;
- 4 geanonimiseerde zienswijzen;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44';
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44';
- Informatieblad Ruimte;

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester,

, gemeentesecretaris.

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

**BINNENSTAD, MARKENDAALSEWEG 44
(voormalig Kadasterlocatie)**

3 MEI 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van de voormalige Kadasterlocatie aan de Markendaalseweg tot maximaal 95 woningen en horeca in de categorie 1 en/of 2. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' 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 'Binnenstad, Markendaalseweg 44'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben van 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 44' (NL.IMRO.0758.BP2022201010-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Voor zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De vier ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

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.

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant stelt dat het bestemmingsplan voorziet in een hoogte van 10 verdiepingen. Het bestaande gebouw is 5 verdiepingen hoog. Reclamant geeft aan dat dit het volgende betekent voor haar woning: - Het uitzicht wordt voor een deel geblokkeerd; - Aanzienlijk minder zonuren; - Waarde van het appartement daalt. Reclamant verzoekt de hoogte van de nieuwbouw gelijk te houden met de huidige hoogte en de aanpalende gebouwen	De herontwikkeling van de voormalige Kadasterlocatie geeft in combinatie met de aanleg van de Nieuwe Mark de mogelijkheid om het historische stadsweefsel te herstellen, maar ook om de kwaliteit van de stad te verbeteren. De voormalige Kadasterlocatie fungeert daarin als 'een hoeksteen'. De locatie ligt op een plek waar vroeger een langzaam gebogen rooilijn lag die door de rivier was gevormd en waar de verschillende rivierarmen van de Mark samenstroonden. De breedte van de Jan van Polenkade en de groene inrichting van de straat refereren nog aan het oorspronkelijke verloop van de rivier. Door het verdwijnen van het Kadasterpand kan deze rooilijn weer worden hersteld en kan deze oorspronkelijk waterloop worden benadrukt. Daarnaast bevindt de Kadasterlocatie zich tegenover het Franciscanessenplein en in een omgeving van hoogteaccenten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt daarom op deze binnenstedelijke locatie en historisch markante plek een hoogteaccent van 10 bouwlagen passend geacht (max. 35 meter hoog). Het hoogteaccent wordt vanaf de vijfde bouwlaag naar achter gepositioneerd om aan te sluiten bij de bebouwing aan de Markendaalseweg en de historische bebouwing aan de Jan van Polanenkaade. Op het teruggelegen deel zal een groene daktuin worden aangelegd die zal aansluiten bij het groene karakter van de Nieuwe Mark. Deze groene daktuin wordt voor de omwonenden en voorbijgangers duidelijk zichtbaar en beleefbaar. De woonomgeving van reclamant verandert door het bouwplan. Enerzijds wordt de omgeving aantrekkelijker, doordat een leegstaand kantoorpand wordt omgevormd tot een aantrekkelijke woonomgeving. In combinatie met de aanleg van de Nieuwe Mark neemt de omgevingskwaliteit als geheel toe. Daar ondervindt reclamant ook de voordelen van. Het is echter inderdaad zo dat dit ook nadelen met zich mee kan brengen. Dat het uitzicht deels wordt belemmerd kan inderdaad als nadelig ervaren worden. De afstand tot het hoogteaccent en de woning van reclamant is ca. 65 meter. Dat is in een hoogstedelijke omgeving een ruime afstand. Door deze ruime afstand blijft vanuit de woning van reclamant een wijds uitzicht gegarandeerd. Reclamant geeft aan dat het aantal zonuren aanzienlijk vermindert. Uit de bezonningsstudie, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat dit vooral plaatsvindt in de winterperiode vanaf het einde van de

	middag en in de zomerperiode mogelijk een deel van de vooravond. Dit is niet onoverkomelijk of dusdanig dat geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat voor reclamant. Indien sprake is van waardedaling van de woning kan, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, om planschade worden verzocht.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
De zienswijze van reclamant is op vier aspecten gericht: a. Lichtinval: het huidige kadasterpand is ca. 20 meter hoog. De nieuwbouw wordt bijna verdubbeld naar 35 meter hoogte. Hoewel reclamant ten zuiden van de nieuwbouw woont verwacht reclamant vermindering van lichtinval in tuin en woning. b. Inkijk: reclamant verwacht dat vanuit het nieuwe complex meer inkijk mogelijk is in tuin en woning. c. Parkeerdruk: het plan bestaat uit 95 woningen met 68-73 parkeerplaatsen. Reclamant verwacht meer parkeerdruk in de omliggende straten	Hieronder wordt op de verschillende punten ingegaan: Zoals reclamant opmerkt bevindt het perceel van reclamant zich ten zuiden van de ontwikkeling, op ca. 50 meter (de woning op ruim 65 meter) van het hoogteaccent. Uit de opgestelde bezonningsstudie, welke als bijlage aan het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat de vermindering van lichtinval nihil zal zijn. Er valt in ieder geval, zo blijkt ook uit de opgestelde bezonningsstudie, geen schaduw van de nieuwbouw op het perceel of de woning van reclamant. Wat betreft lichtinval is van een aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake. Inkijk valt in deze stedelijke woonomgeving niet te voorkomen. Ook in de huidige situatie, weliswaar voornamelijk tijdens kantooruren, was hiervan sprake. Door de hoogte van het gebouw is de kans op inkijk wel groter. Dit is echter niet dusdanig dat een onacceptabele situatie op deze plek in het centrum van de stad ontstaat. Het bestemmingsplan maakt maximaal 95 woningen mogelijk. Daarnaast is er de mogelijkheid om horeca 1 en/of 2 (lunchroom, restaurant) op te richten op de begane grond aan de Markendaalseweg. Als de ontwikkelaar daarvoor kiest zal dit mogelijk ten koste gaan van een aantal woningen. De parkeerbehoefte is berekend op de maximale planologische mogelijkheden conform de nota parkeernormen Breda 2021. Via de ondergrondse parkeergarage met 55 parkeerplaatsen en 18 parkeerplaatsen op het achterterrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In het mobiliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is de parkeeroplossing uitvoerig beschreven. In het bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Tot slot is van belang dat nieuwe bewoners geen parkeervergunning voor parkeren in het openbaar gebied (op straat) zullen

d. Openbaar terrein: reclamant verwacht meer drukte en geluid als gevolg van de collectieve binnentuin die overdag voor iedereen vrij toegankelijk is.	ontvangen. Met de ontwikkelaar is in een overeenkomst vastgelegd dat zij dit bij verkoop aan kopers moet melden, hetzelfde geldt voor de belegger die de woningen gaat verhuren. Voor bezoekersparkeren geldt dat deze zijn aangewezen op de openbare parkeergarages in de binnenstad (bijvoorbeeld Q-park, de Barones). De parkeerdruk op de omliggende straten neemt daarom niet toe als gevolg van het bouwplan. Het gebruik van het terrein achter de woning van reclamant verandert van parkeerterrein naar een semi-openbaar, groen ingericht binnenhof. Ook in de nieuwe situatie zijn direct aangrenzend aan de tuin van reclamant parkeerplaatsen voorzien. Het kan dat reclamant drukte en geluid zal ervaren van de parkeerplaatsen en/of gebruik van de binnentuin. Daar staat echter tegenover dat een leegstaand kantoorpand en ongebruikte parkeerplaats tot verloedering van het terrein kan leiden. De sociale veiligheid neemt dankzij de ontwikkeling aanzienlijk toe. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid voor reclamant en andere bewoners uit de straat om een achterom te realiseren. De ontwikkelaar voert momenteel de gesprekken met de geïnteresseerden hiervoor.
---	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant is het niet eens met de hoogte van het appartementengebouw. Reclamant vreest dat het uitzicht wordt belemmerd en het appartement minder waard wordt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant geeft aan dat er momenteel een oude fabrieksmuur tussen het Kadasterterrein en de woningen aan de Oede van Hoornestraat staat, waarbij de ene helft van de muur toebehoort aan de kadasterlocatie en de andere kant aan de individuele bewoner. De staat van deze muur is volgens reclamant	Op moment van schrijven is de ontwikkelaar met een drietal bewoners in gesprek over de staat van de muur en de mogelijkheid tot het realiseren van een achterom. Vanuit de gemeente wordt dit overleg gestimuleerd en in overleg met de ontwikkelaar zal dit overleg breder worden getrokken zodat alle bewoners van de betreffende rij woningen die dit betreft worden betrokken. Daarbij is het onduidelijk van wie de muur precies is. Het veldwerk vanuit het Kadaster (situatieschets met landmeetkundige

bouwtechnisch onacceptabel; de muur is verzakt, staat scheef en het voegwerk ligt er los in. Het hoge gedeelte van deze muur wordt eigenlijk alleen nog gestut door de bebouwing die de bewoners er tegenaan hebben gezet. Daarbij zou iedere bewoner graag een achteruitgang willen hebben. Die wens is niet alleen vanuit praktisch oogpunt maar ook vanuit veiligheidsoogpunt. Tot op heden heeft reclamant vanuit ontwikkelaar en/of gemeente geen concreet voorstel ontvangen hoe hiermee om te gaan. Reclamant stelt voor om een nieuwe muur te bouwen met voor iedere bewoner een achteruitgang. Dit is ook een aantrekkelijker beeld voor de nieuwe bewoners van het nieuwe gebouw. Reclamant verneemt graag hoe de gemeente tegen deze situatie aankijkt en hoe dit in het bestemmingsplan wordt vormgegeven.	gegevens) is als 'onbruikbaar' bestempeld. Los van het gegeven op welke grond de muur nu precies staat heeft het de voorkeur van de gemeente om een nieuwe muur/schutting te realiseren en desgewenst per eigenaar een achterom te realiseren. Eventuele afspraken moeten tussen ontwikkelaar en individuele eigenaren notarieel worden vastgelegd in verband met het vestigen van erfdienstbaarheden. Reclamant vraagt hoe dit in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In principe is dit echter een privaatrechtelijke verhandeling tussen de ontwikkelaar als eigenaar van de Kadasterlocatie en de verschillende eigenaren van de aangrenzende percelen. Vanuit de gemeente zijn over de muur geen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Wel stimuleert de gemeente zoals gezegd een duurzame en toekomstbestendige oplossing. In het bestemmingsplan is in artikel 4.2.3 onder d opgenomen dat een erfafscheiding van maximaal twee meter gerealiseerd kan worden. Daarmee biedt het bestemmingsplan in ieder geval de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuwe muur op de grond van de ontwikkelaar.
---	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Regels

Artikel 1.36 en 1.39 Hospitaregeling en kamerverhuur	Definitie hospitaregeling toegevoegd en kamerverhuur aangepast overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022': <i>1.36 Hospitaregeling</i> <i>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.</i> <i>1.39 Kamerverhuur</i> <i>Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.</i> De overige artikelen zijn hernummerd.
Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving bestemming 'Wonen'	Overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' wordt sub a aangevuld met: (...) <i>waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt;</i>
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	Overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' wordt sub b onder 1 aangevuld met: (...) <i>waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt;</i>

Toelichting

Paragraaf 5.4 Bodem	De paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van de uitwerking van het saneringsplan.
Bijlage 6 Stikstofonderzoek	Bijlage 6 Stikstofonderzoek is geactualiseerd in verband met de update van de aerius-calculator.
Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek	In paragraaf 6.2.3 van het nader ecologisch onderzoek zijn twee alinea's over de kleine plevier en de rugstreeppad die per abuis waren opgenomen verwijderd.
Bijlage 16 Participatieplan	Het participatieplan is geactualiseerd waarmee alle participatiemomenten aan het plan zijn toegevoegd.