

HOOFDSTUK 7 Procedure en communicatie

7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Begonnen wordt met het opstellen van een concept-ontwerpbestemmingsplan. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf [7.2.1](#) en [7.2.2](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [7.2.3](#) en [7.2.4](#)).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

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

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
7. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
8. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
9. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
10. Enexis, 's-Hertogenbosch;
11. Ziggo, Den Haag;
12. Intergas N.V., Oosterhout;
13. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
14. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
15. wijkraden;
16. belangenorganisaties.

De instanties genoemd onder 2, 5, 10 en 11 hebben een inhoudelijke reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1 en 4 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied.

1. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen, is het wateradvies positief. Hierbij worden nog de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Toelichting
 - Verzocht wordt om aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het Waterschap. Hiervoor wordt een tekstfragment voorgesteld.
 - Par. 4.3.2: tekst 'nieuwe' Waterwet aanpassen, omdat de Waterwet al ruim twee jaar van kracht is.

- b. Planregels

Verzocht wordt om de mogelijkheid dan wel verplichting op te nemen tot het aanleggen van voorzieningen op eigen terrein conform het vastgestelde hemelwaterbeleid van de gemeente Breda.

c. Overige opmerkingen

Er wordt op gewezen dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en/of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning nodig kan zijn.

Beantwoording:

Ad a.

- Het voorgestelde tekstfragment is opgenomen in de waterparagraaf (paragraaf 4.3).
- Paragraaf 4.3.2 is op dit punt aangepast.

Ad b.

In de planregels zijn dergelijke voorzieningen wel mogelijk. Een bestemmingsplan is echter geen instrument om dit te verplichten. Uitgangspunt is toelatingsplanologie. Er zijn andere middelen/instrumenten om dergelijke voorzieningen juridisch te verankeren, zoals de milieuvergunning en milieumaatwerkvoorschriften (voor bedrijven) en anterieure overeenkomsten (bij gebiedsontwikkelingen).

Ad c.

Deze opmerking is reeds verwerkt in het voorgestelde tekstfragment onder 1.a. en wordt opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Ministerie van Defensie

Samenvatting:

De bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn niet overgenomen in het concept-ontwerp. Verzocht wordt om dit alsnog te doen, voor wat betreft:

a. Seeligkazerne

De bouwvlakken op zowel het noordelijk als het zuidelijk deel zijn verdwenen, zodat uitbreiding van bebouwing niet meer mogelijk is. De mogelijkheid bestaat dat het gebruik tijdelijk wordt geïntensiveerd in afwachting van projectontwikkeling elders. Daarom dienen de bouwvlakken te worden verruimd.

De maximale goothoogte moet eveneens worden aangepast.

b. Prins Bernhardpaviljoen

Het bouwvlak moet even groot zijn als het bestemmingsvlak. Daarnaast moet een bebouwingspercentage worden opgenomen zodanig dat aan de binnenzijde van het terrein bebouwing kan worden opgericht.

Beantwoording:

Ad a.

Voor het noordelijk deel van het Seeligterrein liggen in het conceptontwerp afzonderlijke bouwvlakken om de bestaande bebouwing heen. Dit wordt zodanig aangepast dat één groot bouwvlak wordt opgenomen met daarbij een bebouwingspercentage van 50% (zoals in het vigerende plan). Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit.

De bouwvlakken van het zuidelijk gedeelte van het Seeligterrein zijn in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is een verdere verruiming niet aan de orde.

Voor wat betreft de hoogtes geldt dat deze in het concept-ontwerp ruimer zijn dan in het vigerend plan en dus geen aanpassing behoeven.

Ad b.

Het bouwvlak bij het Prins Bernhardpaviljoen wordt aan de zuidzijde zodanig aangepast dat het binnenterrein kan worden bebouwd met één bouwlaag.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant

Samenvatting:

Het advies van de Brandweer heeft betrekking op de volgende punten:

- a. Geadviseerd wordt de genoemde strategische eisen ten aanzien van bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de binnenstad in de planregels te borgen.
- b. Geadviseerd wordt een verantwoording van het groepsrisico op te stellen overeenkomstig de wettelijke vereisten.
- c. Geadviseerd wordt de risico-analyse opnieuw te laten uitvoeren en aan te laten passen.
- d. Geadviseerd wordt de eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater in acht te nemen.

Beantwoording:

Ad a.

Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. De reeds aanwezige voorzieningen met betrekking tot bereikbaarheid en bestrijdbaarheid blijven derhalve ongewijzigd en als zodanig bestemd.

In het plangebied zijn diverse verminderd zelfredzame groepen van personen in gebouwen met een woonfunctie aanwezig. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan is, is geen sprake van een (significante) toename van het aantal verminderd zelfredzame mensen.

De dichtstbijzijnde woongebouwen zijn gelegen op een afstand van meer dan 300 meter van het spoor. Bovendien zijn ze goed bereikbaar en beschikken over adequate vluchtwegen.

Ad b.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkpunt en geen norm. Er is sprake van een verantwoordingsplicht. Het doel van de verantwoordingsplicht is juist om naast de omvang van het groepsrisico (en de verhouding tot die oriëntatiewaarde) discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de verantwoordingsplicht.

Het plangebied is overwegend gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoortraject. Deze 200 meter zone betreft het invloedsgebied waarin de aanwezige personen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Personen die zich buiten deze zone bevinden, hebben geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Een klein deel van het plangebied ligt binnen deze 200 meter. Het betreft een klein gebied nabij de Nieuwe Prinsenkade/Belcrumweg dat ligt op een afstand van ruim 160 meter van het spoortraject. In dit deel van het plangebied zijn (een deel van) het terrein en de gebouwen van de Koninklijke Militaire Academie (KMA) gelegen. Het aantal personen dat binnen dit deel van het terrein verblijft, is zodanig klein dat het groepsrisico tengevolge van het spoortraject in het plangebied nihil is. Daarnaast gaat het hier om zelfredzame personen. Bovendien is het een conserverende bestemming. Het terrein is goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het gebied gelegen tussen het plangebied en het spoor de spoorzone betreft die momenteel opnieuw wordt ontwikkeld. De nieuwe OV-terminal heeft de status van Nieuw Sleutel Project gekregen. In het kader van deze ontwikkelingen en bestemmingsplannen zijn er meerdere risicoanalyses tengevolge van het spoor uitgevoerd.

Geconstateerd is dat er, voor het spoorzone gebied, sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. In het kader van die betreffende bestemmingsplannen is/wordt het groepsrisico verantwoord. De brandweer is bij deze bestemmingsplannen betrokken en heeft hierover geadviseerd.

Gelet op bovenstaande is een berekening van het groepsrisico in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over het spoor.

I. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen. Het grootste deel van het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor. De aanwezige personen hebben derhalve geen bijdrage aan de hoogte van het groepsrisicogetal.

- II. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;

Gelet op de afstand ten opzichte van het spoor (nagenoeg overal meer dan 200 meter) is er nauwelijks enige bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico.

- III. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

In het kader van de Basisnet Spoor zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2013 in werking zal treden. Het gaat dan om intensivering van het gebruik van de Betuweroute, veiligere samenstelling van treinen en infrastructurele maatregelen zoals extra beveiligde seinen.

- IV. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

Geen, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

- V. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.

Niet van toepassing.

- VI. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

- VII. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

- VIII. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

In het bijgevoegde brandweeradvies is o.a. opgenomen dat de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant technisch is ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren. Voorts geldt dat de brandweer bekend is met de aanwezigheid van de gevaarlijke transporten over het spoortraject en de risico's en beschikt over de kennis om een ramp zodanig te bestrijden teneinde de omvang te beperken.

- IX. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

In het relevante deel van het groepsrisico (< 200 m van het spoor) bevinden zich geen groepen minder zelfredzame mensen.

Ad c.

Er is geen risico-analyse uitgevoerd. Zie hierover de opmerkingen en de toelichting onder ad b.

Ad d.

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Voor zover (juridisch) mogelijk en ruimtelijk relevant is zullen de eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater in acht worden genomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Kamer van Koophandel

Samenvatting:

De Kamer van Koophandel heeft een drietal opmerkingen:

- a. Geadviseerd wordt minder bestemmingen Centrum en Gemengd op te nemen.

- b. Om wonen boven winkels te blijven stimuleren, wordt geadviseerd om één bovenwoning per pand rechtstreeks toe te staan.
- c. Er wordt op gewezen dat de ervaringen met de regeling voor afkoop van parkeerplaatsen niet positief zijn.

Beantwoording:

Ad a.

Het aantal 'Gemengd'-bestemmingen is teruggebracht van zeven naar drie. Met het systeem van aanduidingen op de verbeelding en de daarbij behorende bijlagen bij de planregels is toch voldoende differentiatie mogelijk. Hiermee is aan de wens van de Kamer van Koophandel tegemoetgekomen.

Het aantal 'Centrum'-bestemmingen wordt gehandhaafd op vier, met name om het horecabeleid adequaat te kunnen vastleggen.

Ad b.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' vastgesteld en op 8 mei 2012 heeft het college de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd boven winkels. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'wonen boven winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van extra woningen dient niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bevorderen. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij onwenselijk zijn (zie paragraaf [2.4.1](#)).

In het conceptontwerp, dat in februari/maart 2012 ter inzage heeft gelegen, is het toevoegen van extra woningen boven winkels niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is een buitenplanse procedure nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast en wordt 'Wonen boven Winkels' onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Om tegemoet te komen aan de wens van belanghebbenden in de binnenstad wordt opgenomen dat in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog rechtstreeks één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per verdieping kunnen worden gerealiseerd. Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven van meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag, een buitenplanse procedure worden gevoerd. Hierbij wordt het initiatief beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.

Ad c.

De parkeernormen zijn in 2004 door de gemeenteraad vastgelegd zodat bij ontwikkelingen in de (binnen)stad voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. De juridische koppeling met de bouwverordening betekent dat dit een toetsingskader (en dus afwijzingsmogelijkheid) is. Elke ontwikkeling brengt verkeersbewegingen met zich mee. Een deel komt met de fiets, een deel te voet of met de bus en uiteraard een groot deel met de auto. Deze 'modal split' (verdeling over vervoersmogelijkheden) is verwerkt in deze parkeernormen en bovendien is per deelgebied een onderscheid gemaakt in de hoogte van de normen. In de binnenstad zijn de normen bijvoorbeeld al lager dan elders, omdat het autobezit en –gebruik lager is in centrumlocaties. Als geen of onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, betekent dat een verslechtering van de bereikbaarheid, omdat bijvoorbeeld zoekverkeer ontstaat (er zijn immers geen parkeerplaatsen of te weinig). Ook de ontwikkelingen zelf zijn dus gebaat bij voldoende parkeervoorzieningen. Uitgangspunt bij het toepassen van parkeernormen is dat per saldo de parkeerdruk, berekend op

basis van de parkeernormen, niet mag verslechteren. Bij functieverandering kan dit dus betekenen dat extra parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd (of dat juist minder parkeerplaatsen nodig zouden zijn).

Er zijn ook ontheffingsmogelijkheden, omdat soms andere doelen dan parkeren van belang zijn. In het centrum is daarnaast het parkeerfonds ingesteld (formeel is dit ook een ontheffing van het voldoen aan de parkeernorm). Omdat het in de binnenstad vaak niet mogelijk is om extra parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein, kan een initiatiefnemer een bepaald bedrag in het parkeerfonds storten. De gemeente Breda verplicht zich om dit geld binnen 10 jaar aan parkeren te besteden. Zo niet, dan wordt het terugbetaald. Op die manier blijft een gezonde parkeerbalans in de stad bestaan en ontstaat (zeker op termijn) geen tekort aan parkeerplaatsen, zodat de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Breda behouden blijft.

Het is in het belang van zowel de gemeente als van de ondernemers in de binnenstad dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Het parkeerfonds is een instrument om dit te realiseren.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 februari tot en met 21 maart 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Huis-aan-huis is informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan en iedereen is uitgenodigd voor inloop- c.q. informatiebijeenkomsten op 14 en 15 januari 2012. Daarnaast is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan en de procedure.

De binnengekomen inspraakreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. VCOB (Vereniging Commercieel Onroerend goed binnenstad Breda)

Samenvatting:

- a. Gevraagd wordt om het wonen boven winkels niet onnodig te beperken en eventueel één bovenwoning per bouwperceel rechtstreeks toe te staan.
- b. Opgemerkt wordt dat de inventarisatie van winkels, kantoren en horeca niet vlekkeloos is verlopen.

Beantwoording:

Ad a.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' vastgesteld en op 8 mei 2012 heeft het college de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd boven winkels. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'wonen boven winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van extra woningen dient niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bevorderen. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij onwenselijk zijn (zie paragraaf [2.4.1](#)).

In het conceptontwerp, dat in februari/maart 2012 ter inzage heeft gelegen, is het toevoegen van extra woningen boven winkels niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is een buitenplanse procedure nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast en wordt 'Wonen boven Winkels' onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Om tegemoet te komen aan de wens van belanghebbenden in de binnenstad wordt opgenomen dat in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige

studenteneenheden aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog rechtstreeks één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per verdieping kunnen worden gerealiseerd. Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven van meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag, een buitenplanse procedure worden gevoerd. Hierbij wordt het initiatief beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.

Ad b.

Voor wat betreft de inventarisatie geldt dat dit een momentopname is. Onvolkomenheden en onjuistheden die door insprekers zijn gesignaleerd, worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Ook ambtshalve heeft een check plaatsgevonden en zijn wijzigingen doorgevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Wijkraad Stadshart/Valkenberg

Samenvatting:

Verzocht wordt om zo min mogelijk (juridische) beperkingen op te leggen aan 'Wonen boven winkels'.

Beantwoording:

De regeling voor wonen boven winkels is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Van Opstal Pandenbeheer B.V.

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het concept-ontwerp:

- a. Voor de locatie Oude Vest 33 en 35 ('eiland' voor de Nieuwe Veste) wordt gevraagd de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. Voor deze locatie is een bouwvergunning verleend voor commerciële ruimten in twee bouwlagen.
- b. Gevraagd wordt om wonen op de verdiepingen mogelijk te maken voor de kantoorpanden Prinsenkade 3, 4, 5 en 9, Nieuwe Prinsenkade 4, 6, 9 en 10, Nieuwe Ginnekenstraat 39A t/m 39C en Vlaszak 10, 12 en 14.

Beantwoording:

Ad a.

De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad b.

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Dit betekent voor inspreker dat maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag rechtstreeks zijn toegestaan voor de panden met de bestemming 'Gemengd'. Dit zijn de panden aan de Nieuwe Prinsenkade, de Nieuwe Ginnekenstraat en de Vlaszak.

De kantoorpanden aan de Prinsenkade hebben op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan, de bestemming 'Kantoor' opgenomen voor deze panden. Het toevoegen van woningen wordt hier niet mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Dhr. Schietecat, Korte Boschstraat 1-3

Samenvatting:

Inspreker wil op de verdieping van Korte Boschstraat 3 (nu opslag van fietsen) de woonfunctie terugbrengen.

Beantwoording:

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1. Dit betekent voor het pand van inspreker dat maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag rechtstreeks zijn toegestaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

5. B. Blom, Lange Brugstraat 46/Visserstraat 2

Samenvatting:

Inspreker vraagt om de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan niet te beperken, met name de toegestane hoogtes en mogelijkheid van wonen boven winkels. Hij is voornemens de woningen op de verdieping aan te passen en te moderniseren.

Beantwoording:

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1. Dit betekent voor het pand van inspreker dat maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag rechtstreeks zijn toegestaan.

Voor wat betreft de hoogte wordt opgemerkt dat het betreffende pand is aangemerkt als beeldbepalend. Daarom is de bestaande hoogte uitgangspunt en is deze vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. De Pree Holding Breda B.V.

Samenvatting:

De reactie heeft betrekking op diverse horecapanden in de binnenstad. Gevraagd wordt om de bestemming/aanduiding te controleren en zo nodig aan te passen.

- a. Panden met de bestemming C4 in het concept-ontwerp: Havermarkt 10 (café), Havermarkt 27 (café met nachtvergunning), Vismarktstraat 1 (broodjeszaak), Vismarktstraat 3 (café), Vismarktstraat 4 (café), Vismarktstraat 9 (broodjeszaak), Vismarktstraat 11 (café), Vismarktstraat 12 (café), Vismarktstraat 14 (café), Havermarktstraat 1/1a/hoek Torenstraat 30 (café/restaurant), Visserstraat 5 (café, nachtbar), Visserstraat 6 (café), Visserstraat 10 (café), Visserstraat 22 (gekoppeld aan Havermarkt 27) en Visserstraat 33/35/37 (café/restaurant).
Opgemerkt wordt dat sommige van deze panden wel worden genoemd in bijlage 2 bij de regels, en andere niet. Verder is de begrenzing van het bestemmingsvlak Centrum-4 niet duidelijk te zien op de verbeelding.
- b. Overige panden: Grote Markt 7, Grote Markt 16/Veemarktstraat 1, Grote Markt 20/22, Grote Markt 24, Grote Markt 54, Haagdijk 26, Haagdijk 73, Haagdijk 78, Haven 1/1a, Prinsenkade 1, Prinsenkade 13, Reigerstraat 22.

Beantwoording:

Ad a.

Binnen de bestemming 'Centrum-4' (horecaconcentratiegebied Havermarkt e.o.) zijn de horecacategorieën 1, 2, 3 en 4 in alle panden toegestaan (dit ligt vast in artikel 7.1 van de regels). Daarom is het niet nodig om ze op de verbeelding en in bijlage 2 bij de regels op te nemen. Bij de bestemmingen 'Centrum-1' en 'Centrum-2' en de bestemmingen 'Gemengd' is horeca 2, 3 en 4 alleen toegestaan waar dit op de verbeelding en in de bijlage is opgenomen.

Vestigingen in de horecacategorieën 5 (discotheek e.d.), 6 (cafetaria/fastfood e.d.) en 7 (hotel) zijn binnen alle bestemmingen alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Voor wat betreft de door inspreker genoemde panden staan dus alleen de panden waar horeca 5, 6 of 7 is toegestaan in bijlage 2 en op de verbeelding. Horeca 1 tot en met 4 is mogelijk in elk pand in het betreffende bestemmingsvlak en staat daarom niet in de bijlage en op de verbeelding.

Voor de genoemde panden betekent dit dat alleen Visserstraat 5 en Visserstraat 18 tot en met 22, gekoppeld aan Havermarkt 27 (horeca 5) en Vismarktstraat 1 en 9 (horeca 6) in de bijlage en op de verbeelding moeten worden vastgelegd.

Van deze panden is alleen voor het pand Havermarkt 27, dat is gekoppeld aan de panden Visserstraat 18 tot en met 22, in het concept-ontwerp niet de aanduiding horeca 5 opgenomen. Dit zal worden aangepast.

De begrenzing van de bestemmingen is op een analoge kaart inderdaad moeilijk te zien. Het ontwerpbestemmingsplan zal helemaal digitaal raadpleegbaar zijn, waardoor de begrenzing duidelijk zal zijn. De digitale versie is hierbij leidend ten opzichte van de analoge versie.

Ad b.

- Grote Markt 7: het pand is abusievelijk niet opgenomen in de bijlage en op de verbeelding. Dit zal worden aangepast.
- Grote Markt 16/Veemarktstraat 1: voor deze horecavestiging is alleen de begane grond van het pand Grote Markt 16 opgenomen in de bijlage. Dit zal worden aangevuld met het adres Veemarktstraat 1 en de verdiepingen van beide panden. De verbeelding zal eveneens worden aangepast.
- Grote Markt 20/22, Prinsenkade 1 en Reigerstraat 22: voor deze panden is de horecafunctie alleen vastgelegd op de begane grond. Hier zal in de bijlage de verdieping aan worden toegevoegd.
- Grote Markt 24: op de verdieping van dit pand is een gedeelte van het naastgelegen hotel gevestigd. Dit zal worden meegenomen.
- Grote Markt 54: deze horeca-vestiging is geen restaurant (horeca 2) zoals inspreker stelt, maar valt onder zelfstandige winkelondersteunende horeca (horeca 1). Omdat horeca 1 onbeperkt mogelijk is binnen de bestemming, heeft dit pand geen aanduiding gekregen op de verbeelding. In de regels is overigens een wijzigingsbevoegdheid voor de Grote Markt opgenomen om onder voorwaarden nieuwe horeca 2 of horeca 3-vestigingen toe te kunnen voegen.
- Haagdijk 26: voor dit pand is alsnog op de verbeelding en in de bijlage de aanduiding horeca 2 opgenomen.
- Haagdijk 73, Haagdijk 78 en Prinsenkade 13: deze panden staan leeg, maar worden gerenoveerd c.q. verhuurd. Ze zullen in de bijlage en op de verbeelding worden opgenomen als horeca 4 conform de regeling van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.
- Haven 1/1a: dit pand ontbreekt in de bijlage en op de verbeelding. Voor deze locatie wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum-3' opgenomen (zie ook de inspraakreacties 8 en 25). Binnen deze bestemming zijn de horeca-categorieën 1, 2 en 3 onbeperkt mogelijk. Een aanduiding op de verbeelding en vermelding in de bijlage is daarom niet nodig.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7. Torpa Breda bv, 't Sas e.o.

Samenvatting:

Inspreker is van mening dat een aantal zaken niet correct in het concept-ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en moet worden aangepast:

- a. Havermarkt 21: het gedeelte achter Brooklyn ontbreekt op de verbeelding. Verwezen wordt naar de bijgevoegde tekening.
- b. Voor 't Sas 7 en 8 (Artichaud) is de aanduiding horeca 2 gewenst.
- c. Voor 't Sas 10 en 11 (Koffie en zo) wil men de aanduiding horeca 3 opgenomen zien.
- d. Voor Torenstraat 9 en 9a (Bliss/Chocolat) dient de begane grond opgenomen te worden als restaurant (horeca 3) en de verdiepingen als hotel (horeca 7).

Inspreker stelt dat voor de onder c. en d. opgenomen panden horeca 3 nu ook is toegestaan. Hij wil waardevermindering en verminderde flexibiliteit voorkomen.

Beantwoording:

Ad a.

De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

Ad b.

Voor 't Sas 7 en 8 wordt gevraagd om horeca 2 (restaurant) mogelijk te maken. Voor dit pand is in 2003 vrijstelling verleend voor een gedeeltelijke functiewijziging voor het als nevenactiviteit verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse, het verstrekken van etenswaren voor het gebruik elders en het in gebruik nemen van een kookstudio ten behoeve van het geven van kooklessen en demonstraties. Het gaat hierbij om ondergeschikte horeca, niet om een zelfstandige restaurantfunctie. Omdat op grond van de geldende regeling een restaurant niet is toegestaan en uitbreiding van het aantal restaurants op deze locatie op grond van het horecabeleid niet wenselijk is, wordt hier niet aan tegemoetgekomen.

Op grond van het bestemmingsplan is horeca 1 (zelfstandige winkelondersteunende daghoreca) wel toegestaan.

Ad c.

Voor 't Sas 10 en 11 wil inspreker de mogelijkheid openhouden voor horeca 3 (combinatie restaurant en café). Deze horecavestiging is in 2003 echter aangevraagd en momenteel ook in gebruik als lunchroom (zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf).

Uitgangspunt voor de horecaregeling van het bestemmingsplan is het vastleggen van bestaande vestigingen. Voor dit pand wordt dan ook geen horeca 2 of 3 mogelijk gemaakt. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (horeca 1) zoals die er nu zit, blijft mogelijk.

Ad d.

Voor restaurant Chocolat is in het concept-ontwerp horeca 2 opgenomen voor Torenstraat 9. In bijlage 2 bij de regels zal daar, overeenkomstig de bestaande situatie, Torenstraat 11 aan worden toegevoegd. Op de verbeelding zal dit eveneens worden aangepast. Tevens zullen afzonderlijke aanduidingen horeca 2 (restaurant Chocolat) en horeca 7 (hotel Bliss) worden opgenomen conform de wens van inspreker.

Voor het verzoek om horeca 3 mogelijk te maken in plaats van horeca 2 is hetgeen hiervoor onder c. is vermeld van overeenkomstige toepassing. Het vastleggen van de bestaande situatie is uitgangspunt en de hoofdfunctie van Chocolat is restaurant, zodat de aanduiding horeca 2 wordt gehandhaafd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. Victor Rietveld, Grote Markt 33

Samenvatting:

Inspreker vraagt de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een winterterras aan zijn pand.

Beantwoording:

In 1995 heeft de gemeenteraad besloten dat voor een aantal panden aan de oostzijde van de Grote Markt een permanent winterterras mag worden gerealiseerd. Een aantal ondernemers heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Inmiddels is in 2009 de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Permanente winterterrassen zijn met deze visie in strijd.

De Visie Openbare Ruimte 2020 gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruiksruiimte is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. Aan die openbare ruimte worden drie kernwaarden toegekend. De openbare ruimte is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven. De openbare ruimte is een 'duurzame ruimte', waarin inrichting en beheer van de ruimte bijdraagt aan de milieudoelstelling van de stad. De openbare ruimte is dus van ons allemaal, nu en in de toekomst.

Permanente winterterrassen zijn niet wenselijk vanwege het feit dat ze in strijd zijn met de kernwaarde 'gedeelde ruimte'. Hierdoor is de openbare ruimte niet meer openbaar en daarmee 'gedeeld'. Tevens wordt de herkenbaarheid van de panden aangetast.

Uitbreiding van het aantal winterterrassen is derhalve niet gewenst en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

9. J. Vink, Grote Markt 40-42

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende opmerkingen:

- a. Verzocht wordt om de aanduiding horeca 2 voor alle op het perceel aanwezige bebouwing op te nemen en niet alleen voor het hoofdgebouw, dit in verband met eventuele uitbreidingsplannen.
- b. Opgemerkt wordt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een hotel mogelijk is en inspreker geeft aan dat hij deze mogelijkheid graag wil behouden.
- c. Een gedeelte van de begane grondlaag van het pand Grote Markt 42-44 is hoger dan de in de regels toegestane hoogte. Inspreker vraagt om deze afwijkende hoogte in het nieuwe bestemmingsplan te regelen.
- d. De mogelijkheid om een winterterras te bouwen dient behouden te blijven.
- e. Het gebied 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' staat niet op de verbeelding.

Beantwoording:

Ad a.

Het vlak met de horeca-aanduiding is uitgebreid.

Ad b.

De panden Grote Markt 40-42 hebben op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad de bestemming 'Centrumdoeleinden 3' en gedeeltelijk aan de achterzijde 'Gemengde doeleinden 1'. Bij deze bestemming is bepaald dat maximaal twee hotels zijn toegestaan. Omdat dit maximum al bereikt is (Grote Markt 26-28 en Catharinastraat 2) is een hotel op deze locatie niet toegestaan. Ook de bestemming Gemengde doeleinden 1 laat een hotel in dit pand niet toe.

Op dit moment is een hotel dus niet mogelijk en uitbreiding van het aantal hotels op deze plek wordt gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Ad c.

In artikel 25 (Algemene bouwregels) is aangegeven dat als bestaande maten afwijken van datgene wat is toegestaan in het onderhavige bestemmingsplan, deze gehandhaafd mogen blijven of vernieuwd mogen worden, mits de afwijkingen niet groter worden.

Ad d.

Permanente winterterrassen zijn op grond van de in 2009 opgestelde Visie Openbare Ruimte 2020 niet gewenst. Uitbreiding van het bestaande aantal winterterrassen wordt in het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt. Zie hiervoor ook de beantwoording van inspraakreactie 8.

Ad e.

Vanwege de leesbaarheid is op de verbeelding van het concept-ontwerp de dubbelbestemming niet opgenomen. Bijgevoegd was een aparte kaart met daarop het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'. In het ontwerp zal dit duidelijker worden aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan zal helemaal digitaal raadpleegbaar zijn, waardoor de begrenzing duidelijk zal zijn. De digitale versie is hierbij leidend ten opzichte van de analoge versie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van deze reactie.

10. D. Kroon, Haven 6

Samenvatting:

Verzocht wordt om voor het pand Haven 6, waar nu detailhandel zit, tevens horeca 2 mogelijk te maken. Voor de meeste panden aan de Haven is dit al mogelijk.

Beantwoording:

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de bestemming voor deze locatie gewijzigd in 'Centrum-3'. Binnen deze bestemming is horeca 1, 2 en 3 onbepaald toegestaan. Voor de Haven is op grond van het horecabeleid uitbreiding van horecavestigingen in deze categorieën nog mogelijk. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van inspreker. Zie ook de inspraakreacties 6 en 27.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

11. Hotel Merlinde, Schorsmolenstraat 6

Samenvatting:

Inspreker verzoekt om Merlinde in het bestemmingsplan op te nemen als hotel. In het concept-ontwerp is voorzien in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Beantwoording:

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' wordt de aanduiding horeca 7 (hotel) opgenomen conform de feitelijke situatie en de wens van inspreker.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

12. G. Welten, Veemarktstraat 64F

Samenvatting:

In het pand Vlaszak 2 is het Cultureel podium 'De wasserette' gevestigd, dat geluidsoverlast veroorzaakt. In het concept-ontwerp is voor dit pand de aanduiding horeca 4 (café etc.) opgenomen. Verzocht wordt om dit terug te brengen naar horeca 2.

Beantwoording:

Het pand Vlaszak 2 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. Binnen deze bestemming zijn 55 horeca I-vestigingen (o.a. restaurant) toegestaan. Horeca III (café) is niet toegestaan. Tot enkele jaren geleden was op deze locatie een restaurant gevestigd. Daarna is in 2009 ontheffing verleend voor een cultureel podium met ondergeschikte horeca op de begane grond. Hierdoor is het pand niet meer één van de toegestane 55 horeca I-vestigingen binnen de bestemming.

Omdat op grond van het vigerende plan en de verleende ontheffing slechts ondergeschikte horeca mogelijk is en uitbreiding van horeca op deze locatie op grond van het horecabeleidsplan niet wenselijk is, wordt de aanduiding horeca tot en met categorie 4 geschrapt. Horeca is dan alleen mogelijk in de vorm van horeca 1 (zelfstandige winkelondersteunende horeca) en als ondergeschikte horeca. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van inspreker.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

13. C. Halters, mede namens de bewoners van het appartementencomplex Beyerd/Vlaszak

Samenvatting:

Het Cultureel podium 'De wasserette' in het pand Vlaszak 2 veroorzaakt geluidsoverlast. Gevraagd wordt om aandacht voor de bestemming van deze locatie.

Beantwoording:

Zie beantwoording inspraakreactie 12.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

14. J.A.L. van Engelen namens o.a. Pizza Planet, Schorsmolenstraat 3

Samenvatting:

Aangegeven wordt dat er voldoende parkeerruimte is in de binnenstad en dat het strikt toepassen van de gebruikelijke parkeernormen bij functiewijziging vaak leidt tot onoverkomelijke problemen. Onnodige barrières, zoals het parkeerfonds, moeten worden voorkomen.

Verzocht wordt een beter instrument op te nemen t.a.v. parkeren bij nieuwbouw, functiewijziging, sloop e.d. dat de dynamiek en economie van de binnenstad ten goede komt.

Beantwoording:

Zie hiervoor in paragraaf 7.2.1 de beantwoording van de vooroverlegreactie van de Kamer van Koophandel.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

15. B. Spiering, Nassausingel 25

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende bezwaren tegen de geluidparagraaf in de toelichting van het concept-ontwerpbestemmingsplan:

- a. Evenementengeluid is niet opgenomen in paragraaf 4.6 (geluid) van de toelichting.
- b. Voorbij wordt gegaan aan de gewijzigde Wet geluidhinder van 1-1-2012.
- c. Inspreker is het niet eens met de zin dat omwonenden het geluid/de evenementen accepteren.
- d. Gesproken wordt over incidentele gebeurtenissen, maar de evenementen zijn niet incidenteel.

Beantwoording:

Ad a.

Voor een bestemmingsplan zijn alleen die geluidbronnen van belang die ruimtelijk relevant zijn en waarvoor dan ook wet- en regelgeving bestaat.

Dat zijn de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. De diverse geluidbronnen zijn wegverkeer, railverkeer, industrielawaai, luchtvaartlawaai en bedrijven. Geluid van evenementen hoort daar formeel niet bij. In principe zijn evenementen incidentele gebeurtenissen die in aparte verordeningen worden geregeld. Eventuele overlast die hierdoor ontstaat, wordt ook in dat kader geregeld. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen houvast.

Ad b.

De Wet geluidhinder is niet gewijzigd op 1-1-2012. Waarschijnlijk zal aanpassing later in 2012 plaatsvinden, maar zekerheid daarover is er (nog) niet. Overigens zal dat geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan Binnenstad omdat er geen nieuwe planontwikkelingen zijn waarvoor akoestisch onderzoek wettelijk is vereist.

Ad c en d.

Inspreker verwijst naar paragraaf 4.6.3 van de toelichting, waarin het volgende is opgenomen: "Geluiden van evenementen die in het park en de rest van de binnenstad worden gehouden, dienen als incidentele gebeurtenissen beschouwd te kunnen worden die dan ook geaccepteerd worden door omwonenden."

Hiermee is bedoeld aan te geven dat het aantal evenementen en de frequentie daarvan zodanig is dat men, binnenstadbewoners vooral, deze inderdaad als incidenteel kan beschouwen.

Wat incidenteel is, is moeilijk objectief vast te stellen. Hierbij speelt natuurlijk ook de locatie en de aard van een evenement een rol zodat een getalscriterium niet goed te hanteren is.

Eventuele overlast van evenementen wordt in het kader van de APV geregeld, niet in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

16. A. Besselink, Kloosterlaan 128

Samenvatting:

In de toelichting wordt 'Het Rondeel' genoemd als zorgcentrum voor ouderen. Deze voorziening gaat waarschijnlijk vervallen in verband met verkoop van het pand. Hierdoor zullen veel ouderen worden gedupeerd.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan wordt deze maatschappelijke voorziening wel mogelijk gemaakt. Een bestemmingsplan is echter geen instrument om dergelijke voorzieningen te verplichten of in stand te houden. Uitgangspunt is toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan is eveneens geen instrument om de eigendomssituatie vast te leggen. Behoud van deze voorziening kan in het bestemmingsplan niet geregeld worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

17. Pakhuys Vastgoed, Hoenderparkweg 14

Samenvatting:

De panden Mauritssingel 8 en 11 worden op de begane grond gebruikt voor kantoren, op de eerste verdieping voor kantoren en wonen, en op de tweede verdieping voor wonen. Inspreker wil dit graag verwerkt zien in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Beide panden hebben de bestemming 'Wonen'. Het pand Mauritssingel 11 heeft op de verbeelding de aanduiding kantoor. Deze aanduiding zal eveneens voor het pand op nummer 8 worden opgenomen. In de regels zal worden toegevoegd dat kantoren op de verdiepingen bij beide panden zijn toegestaan. Het concept-ontwerp wordt op dit punt aangepast aan de feitelijke situatie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

18. H. Claessen, Kennedylaan 18

Samenvatting:

Inspreker verzoekt voor het pand Kennedylaan 18 (bestemming 'Gemengd-4') detailhandel mogelijk te maken, zoals ook is gebeurd bij de naastgelegen panden.

Beantwoording:

Voor het betreffende pand is niet de bestemming 'Gemengd-4' opgenomen, zoals inspreker stelt, maar de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is detailhandel mogelijk. Aan de wens van inspreker is in het concept dus al voldaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

19. J. Mulder en R. Zaal, Koningstraat 5

Samenvatting:

- a. Inspreker is voornemens om in het pand Koningstraat 5 een meubelatelier/lunchroom te starten. Hij verzoekt de bestemming 'Wonen' in het concept-ontwerp terug te brengen naar de bestemming 'Gemengd-1'. Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt voor het pand ook de bestemming 'Gemengde doeleinden 1'.
- b. De opgenomen hoogte van 6 meter is niet correct. De nokhoogte is 9 a 10 meter.

Beantwoording:

Ad a.

De bestemming wordt gewijzigd in 'Gemengd-1'.

Ad b.

De hoogte wordt aangepast. Op de verbeelding wordt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

20. H. de Koning, Concordiastraat 21 B2

Samenvatting:

Inspreker verzoekt in het bestemmingsplan iets op te nemen over de activiteiten van en voorschriften voor avond/nachtwinkels, in het bijzonder de winkel in het pand Concordiastraat 25. De bewoners van de Doelse Poort ervaren overlast van deze winkel. Voorkomen dient te worden dat nieuwe activiteiten mogelijk zijn met openingstijden buiten normale winkeltijden zodat de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat detailhandel mogelijk is.

Openingstijden worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar via een ontheffing van de Winkeltijdenwet. Aan deze ontheffing worden voorwaarden verbonden om overlast zoveel mogelijk te beperken. Tegen eventuele nieuwe aanvragen om ontheffing kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien door de openstelling van de winkel te veel overlast wordt veroorzaakt, kan de ontheffing worden ingetrokken. Dit traject valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De klachten zijn bekend bij de Afdeling Vergunningen en Voorzieningen en met inspreker zijn gesprekken gevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

21. J.H.M. Stoelinga, Dr. Van Mierlostraat 23

en

22. R.A. de Koning, Dr. Van Mierlostraat 25

Samenvatting:

Insprekers zijn van mening dat de maximale bouwhoogte van 5 meter voor vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming 'Wonen' moet worden gewijzigd in 3 meter, zoals ook is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In de toch al kleine tuinen ontstaat anders een onleefbare situatie.

Beantwoording:

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vrijstaande bijgebouwen een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is de maximale goothoogte voor bijgebouwen eveneens 3 meter. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 5 meter, wordt de toegestane hoogte in het concept-ontwerp zelfs enigszins beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een verruiming van de bouwvoorschriften op dit punt. Bovendien wordt deze regeling ook opgenomen in andere bestemmingsplannen en voldoet daarmee aan de wens om te komen tot een zo uniform mogelijke bouwregeling voor alle woongebieden binnen de gemeente. Er is geen reden om voor deze situatie hiervan af te wijken.

Het volbouwen van kleine achtertuinen wordt tevens gereguleerd door het opnemen van een bebouwingspercentage en een maximale oppervlakte van bijgebouwen in de bouwregels.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

23. Factum B.V., Terheijdenstraat 5

Samenvatting:

- a. Inspreker verzoekt om de ontwikkelingen Haagdijk 195 en het plan 'Haagplein' aan de Pelmolenhof in het bestemmingsplan te verwerken en ruimte te bieden voor uitbreiding. Door de gemeente is destijds de wens uitgesproken om de bebouwing aan de Pelmolenhof uit te breiden tot aan de Pelmolenaarstraat 10.
- b. Het pand Haagdijk 151 staat op instorten. Om sloop en nieuwbouw niet te belemmeren, zou een bouwhoogte van minimaal 10 meter met plat dak kunnen worden opgenomen, ten behoeve van bijvoorbeeld studentenhuisvesting.

Beantwoording:

Ad a.

De ontwikkeling zoals die vergund is, wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Uitbreiding wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, omdat het gaat om een conserverend bestemmingsplan en voor deze locatie uitbreiding in strijd is met het beleid op het gebied van wonen en stedelijke programmering.

Ad b.

Voor wat betreft de hoogte geldt dat in het concept-ontwerp al een maximale goothoogte is opgenomen van 12 meter. Voor uitbreidingsmogelijkheden zie het antwoord onder a.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

24. Danko Vastgoed BV, Terheijdenstraat 3

Samenvatting:

Als eigenaar van Akkerstraat 8, 10, 10a en 12 verzoekt inspreker de mogelijkheid op te nemen om (zonder lange procedures) aan te kunnen sluiten bij de ontwikkelingen van het Molsterrein (qua bouwhoogte, winkelruimte en bewoning).

Beantwoording:

De ontwikkeling van het Molsterrein verkeert nog niet in een zodanig stadium dat dit rechtstreeks in het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgelegd. Op dit moment wordt voor het Molsterrein de bestaande feitelijke situatie positief bestemd. Ook voor de betreffende panden aan de Akkerstraat is het bestemmen van de bestaande situatie uitgangspunt. Te zijner tijd zal aan de ontwikkelingen op het Molsterrein via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

25. Bv De Sevensterre, Terheijdenstraat 3

Samenvatting:

Inspreker is eigenaar van het pand Haagdijk 86 ABC en verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om het braakliggende terrein achter dit pand (naast Albert Heijn) te bebouwen en bewonen. Hierdoor kan een gesloten gevelwand ontstaan tussen dit pand en Albert Heijn en kan de gewenste verbinding worden gerealiseerd tussen Haagdijk en Nieuwe Leuvenaarsstraat.

Beantwoording:

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en ontwikkelingen die niet voldoende concreet zijn, worden niet mogelijk gemaakt. Bovendien is het toevoegen van extra woningen in strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen zoals vastgelegd in de nota 'Koers gezet' van december 2010 en de 2e Voortgangsrapportage Stedelijke Programmering.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

26. 't Fort, p/a Terheijdenstraat 3

Samenvatting:

Inspreker wijst op enkele omissies in het concept-ontwerp:

- a. Voor Donkvaart 7-9 is de vergunde bouwhoogte niet 10 maar 12 meter met liftschachten van 13 meter.
- b. Het verdient aanbeveling om de locatie van de glashandel Donkvaart 17 en het naastgelegen pand aan te merken als ontwikkelingslocatie met zelfde hoogte als Donkvaart 7-9.

Beantwoording:

Ad a.

De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de verleende bouwvergunning.

Ad b.

Voor de locatie van de glashandel worden plannen ontwikkeld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling opgenomen.

Voor het naastgelegen pand zijn geen concrete initiatieven bekend, zodat gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan voor deze locatie geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

27. J. Th. Koeman, Sophiastraat 83

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende opmerkingen:

- a. Hoek Sophiastraat/Mauritsstraat: de juiste huisnummering is aangegeven in een bijlage. Verder is op de begane grond van Sophiastraat 18 en Sophiastraat 16 een kantoor gevestigd.
- b. Hoek Sophiastraat 2/Nieuwe Boschstraat 1: deze panden zijn helemaal in gebruik als kantoor.

- c. De horecagelegenheden Haven 17 en 21 zijn niet in horecalijst opgenomen, hoewel ze wel als zodanig in gebruik zijn.
- d. De huisnummering van de panden Tolbrugstraat 18 t/m 24 klopt niet;
 - Nr. 18, 22 en 24: winkelruimtes op de begane grond.
 - Nr. 29, 20a, 20b, 22a, 22b, 22c, 22d: appartementen op de verdiepingen.

Beantwoording:

Ad a.

De huisnummering van de gebruikte ondergrond is nog niet in overeenstemming met de feitelijke situatie, maar dit heeft geen invloed op de bestemmingen. De genoemde panden hebben de bestemming 'Gemengd-1' in het nieuwe bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn kantoren tot maximaal 500 m² en lichte bedrijvigheid op de begane grond toegestaan. Dit is dus in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Ad b.

Voor de betreffende panden wordt de aanduiding kantoor toegevoegd op de verbeelding, zodat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Ad c.

De panden Haven 17 en Haven 21 hebben in het concept-ontwerp de bestemming 'Centrum-4' gekregen. Binnen deze bestemming zijn horecavestigingen in de categorie 1 tot en met 4 zonder meer toegestaan en daarom niet opgenomen in bijlage 2 van de regels.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'Centrum-4' alleen nog maar gebruikt voor het horeca-concentratiegebied Havermarkt e.o. De Haven krijgt de bestemming 'Centrum-3'. Binnen deze bestemming is horeca 1, 2 en 3 onbeperkt toegestaan. Bestaande horeca-4 vestigingen, zoals de panden Haven 17 en Haven 21 krijgen een aanduiding op de verbeelding en worden opgenomen in bijlage 2. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 6 en 10.

Ad d.

Voor wat betreft de huisnummering wordt verwezen naar het antwoord onder a. Op grond van de in het concept-ontwerp opgenomen bestemming 'Centrum-1' is in de betreffende panden detailhandel op de begane grond en appartementen op de verdiepingen mogelijk.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

28. MVGM Vastgoed namens Immo Ron B.V.

Samenvatting:

Inspreker verzoekt om verruiming van de toegestane functies voor de commerciële ruimtes gelegen aan de Adriaan van Bergenstraat 202 t/m 234 om de structurele leegstand tegen te gaan.

Beantwoording:

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Binnenstad geldt voor deze panden de bestemming 'Gemengde doeleinden 9'. Binnen deze bestemming zijn de toegelaten functies (lichte bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke voorzieningen) aan een maximum aantal verbonden. Het toestaan van andere functies zoals bijvoorbeeld detailhandel en horeca past niet in het detailhandels- en horecabeleid, dus het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen. Hierbij is geen maximum meer gesteld aan het aantal toegelaten functies en is bijvoorbeeld ook cultuur en ontspanning mogelijk. Hierdoor is al sprake van een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

29. Rassers Advocaten, Sophiastraat 22-28

Samenvatting:

Gevraagd wordt of een advocatenkantoor kantoor of dienstverlening is. Wanneer sprake is van dienstverlening wordt verzocht de bestemming aan te passen.

Beantwoording:

Een advocatenkantoor is een kantoor, geen dienstverlening. Het publiek wordt slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord gestaan en geholpen (artikel 1.57 van de regels). Het bestemmingsplan hoeft daarom niet te worden aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

30. Haverman van den Meiracker Vermeulen namens T. van den Besselaar

Samenvatting:

Het pand Prinsenkade 8 is aangekocht en onlangs is een omgevingsvergunning aangevraagd voor kantoorruimte op alle verdiepingen. Dit is in overeenstemming met de geldende bestemming 'Dienstverlening'. Gevraagd wordt om met het oog op de nodige flexibiliteit in de toekomst in het nieuwe bestemmingsplan zowel kantoren als wonen mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het pand wordt conform de verleende vergunning de bestemming 'Kantoor' opgenomen.

Wonen wordt niet mogelijk gemaakt. Gezien het beleid ten aanzien van wonen, vastgelegd in de eerder genoemde nota 'Koers gezet' van 2010 en de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' van 2012 is het toevoegen van extra woningen niet gewenst.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

31. Havenland, namens M. van Hooijdonk

Samenvatting:

Voor het pand Haagdijk 35 wordt verzocht:

- a. om conform eerdere toezeggingen, acht appartementen op de eerste verdieping mogelijk te maken;
- b. een supermarkt van meer dan 300 m² mogelijk te maken.

Beantwoording:

Ad a.

De mogelijkheid om acht appartementen te bouwen op de eerste verdieping wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad b.

Op de Haagdijk is reeds een grotere supermarkt gevestigd. Er is geen distributie-planologische ruimte voor nog een grote supermarkt in deze straat. De gemeente wil de vestiging van meerdere grotere supermarkten in de binnenstad beperken vanwege de extra verkeersaantrekkende werking en problemen met parkeren en bevoorrading.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

32. M. Nuchelmans, Eindhoven

Samenvatting:

Inspreker is eigenaar van het pand Oude Vest 1-5 en heeft de volgende opmerkingen over het concept-ontwerpbestemmingsplan:

- a. Wonen op de verdiepingen moet ongeclausuleerd mogelijk zijn.
- b. De functie openbaar parkeren dient te worden opgenomen.
- c. Het maximaliseren van kantoren tot 400 m² beperkt de gebruiksmogelijkheden van het pand te veel.

Beantwoording:

Ad a.

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Ad b.

Parkeerterreinen zijn niet aangeduid op de verbeelding. Binnen de betreffende bestemming 'Gemengd-1' is parkeren wel toegestaan. Hiermee is het bij het pand behorende parkeerterrein voldoende geregeld. Het al dan niet openbaar zijn van het parkeerterrein is voor het bestemmingsplan niet relevant.

Ad c.

Voor deze locatie zijn kantoren niet gemaximeerd tot 400 m². Ter plaatse is de aanduiding 'kantoor' opgenomen, zodat kantoren op de verdiepingen zijn toegestaan. Hier is geen maximum aan verbonden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2012 heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Daarnaast is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart.

De samengevatte zienswijzen zijn in het raadsvoorstel (nr. 40226) van commentaar voorzien. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Het college stelt hiermee de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.