



## Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Spoorbuurt'.

## Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Spoorbuurt' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012002001-0401) gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

## Inleiding

Het bestemmingsplan Spoorbuurt moet voorzien in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor dit deel van de stad. Tot op dit moment valt deze buurt in twee bestemmingsplannen van 1995 en 2005. In het kader van de actualiseringsplicht, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008) is het noodzakelijk dat ook voor dit gebied een actuele planologische regeling gaat gelden. Dit vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch te verankeren en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en er zijn 3 zienswijzen ingekomen. Er kan nu besloten worden over de vaststelling van het onderhavige plan.

## Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Spoorbuurt biedt een nieuwe, actuele planologische regeling voor de buurt Spoorbuurt.

## Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het besluit zal het vaststellingsbesluit en het bijbehorende bestemmingsplan Spoorbuurt in het kader van de beroepsprocedure ter inzage worden gelegd.

## Argumenten

Het ontwerp van het bestemmingsplan Spoorbuurt heeft van 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn binnen deze termijn zienswijzen naar voren gebracht door:

1. J. Smits, Meirseweg 14 te Zundert;
2. G.J.F. Blom, Hogestraat 26 te Rijsbergen;
3. Rassers Advocaten namens M.M.C. Jongsma, Sophiastraat 22-28 te Breda.

Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

## Behandeling zienswijze

De zienswijzen zijn hierna kort samengevat en van een beoordeling voorzien waarna de conclusie omtrent de zienswijzen is getrokken. Mochten niet alle zienswijzen in de samenvatting per zienswijze zijn opgenomen wordt opgemerkt dat deze in de totale beoordeling wel zijn meegewogen.

1. J. Smits

### *Inhoud zienswijze.*

Reclamant is eigenaar van het pand Academiesingel 31 te Breda. Dit pand is volgens reclamant jarenlang als kantoor in gebruik geweest. In het nieuwe bestemmingsplan is het pand nu alleen bestemd tot 'Wonen'.



Reclamant heeft wel plannen het pand weer als kantoor in gebruik te gaan of laten nemen en verzoekt dan ook in het bestemmingsplan zowel een woon- als kantoorbestemming op te nemen.

### *Beoordeling*

In het vigerende bestemmingsplan Spoorbuurt, vastgesteld op 10 juli 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 februari 2004 hadden de betreffende panden de bestemming Woondoeleinden. Naar aanleiding van een beroep hiertegen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is echter de eerdere goedkeuring door GS van deze bestemming voor deze panden vernietigd omdat er gerede twijfels bestonden over de ter plaatse uitgevoerde inventarisaties. Tijdens deze zitting is door appellant betoogd dat op dat moment de kantoorruimte op de begane grond werd gerenoveerd. Tot op heden is deze renovatie echter nog steeds niet afgerond. Het mede bestemmen van de begane grond tot kantoor stuit echter, mede vanwege de kleinschaligheid (kleiner dan 500 m<sup>2</sup>) en als zodanig passend binnen het geldende kantorenbeleid en het feit dat aan de Academiesingel meer van dit soort gemengde functies aanwezig zijn, niet op overwegende bezwaren. Aan deze zienswijze kan dan ook worden tegemoet gekomen met dien verstande dat in het pand naast wonen ook een kantoor op de begane grond is toegestaan.

### *Conclusie*

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

## 2. G.J.F. Blom

### *Inhoud zienswijze*

Reclamant is eigenaar van een pand aan de Spoorstraat 147, 147a, 147b en 147c te Breda. Dit pand is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd tot wonen terwijl in het vigerende bestemmingsplan zowel wonen als kantoor is toegestaan. Reclamant wenst ook in dit bestemmingsplan beide bestemmingen opgenomen te zien zodat als de kantorenmarkt weer aantrekt de panden weer als zodanig verhuurd kunnen worden.

### *Beoordeling*

In het vigerende bestemmingsplan Spoorbuurt, vastgesteld op 10 juli 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 februari 2004 hadden de betreffende panden de bestemming Woondoeleinden waarin tevens middels de functieaanduiding kantoor is toegestaan. Dit betekent dus dat naast wonen ook een kantoorfunctie mogelijk is gemaakt. Gelet op de maatvoering (totale pand is kleiner dan 500 m<sup>2</sup> bvo) van het gebouw en de ligging ten opzichte van het station is er geen belemmering om deze dubbelfunctie op deze panden te handhaven overeenkomstig het gestelde in het vigerende bestemmingsplan Spoorbuurt.

### *Conclusie*

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

## 3. Rassers Advocaten namens M.M.C. Jongsmā

### *Inhoud zienswijze*

Reclamant is eigenaar van de panden aan de Delpratsingel 18, 19 en 28 te Breda. Hij heeft voor deze panden bouwvergunningen verkregen voor het verbouwen van deze panden tot meerdere (onzelfstandige) wooneenheden in de huursfeer. Momenteel wonen er mensen met een verstandelijke beperking. Teneinde de verhuurbaarheid naar de toekomst toe te kunnen garanderen verzoekt appellant in de panden ook studentenhuisvesting mogelijk te maken. In het verlengde daarvan wordt verzocht ook de definitie voor student aan te passen en verder op te rekken en verhuur ook aan studenten van het voortgezet onderwijs mogelijk te maken.

### *Beoordeling*

In het onderhavige plan hebben de betreffende panden de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming mogen de panden gebruikt worden voor wonen waaronder ook kamerverhuur valt tot maximaal 4 personen. In artikel 7, lid 7.2 onder g en lid 7.3 onder a2 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde inzake het maximaal aantal toegestane woningen (en/of kamers) het bestaande aantal woningen (en/of kamers) mag worden gehandhaafd.



In het onderhavige geval zijn voor de drie panden vergunningen verleend voor het realiseren van meer dan de 4 wooneenheden/kamers per woning. Dit betekent dat het aantal vergunde onzelfstandige wooneenheden (lees: kamers) mag worden gehandhaafd. Het is niet vastgelegd voor welke doelgroep deze wooneenheden gebruikt mogen worden. Ze mogen worden verhuurd aan iedereen die dat wil, dus ook studenten. Het is derhalve niet noodzakelijk om voor deze panden een aanduiding 'studentenhuisvesting' toe te voegen dan wel in het verlengde hiervan de definitie van student aan te passen nu verhuur aan studenten zondermeer al is toegestaan.

Conform de vergunning mag dus het huidig aantal onzelfstandige wooneenheden verhuurd worden aan elke doelgroep. Opgemerkt wordt dat het bestaande aantal onzelfstandige wooneenheden, conform vergunning, niet omgezet mag worden naar zelfstandige woningen, aangezien dan sprake is van woningvermeerdering.

### *Conclusie*

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **Ambtshalve wijzigingen**

1. Op 22 april 2015 is een omgevingsvergunning (met afwijking) verleend voor het verbouwen van een kantoorpand naar winkelruimte aan de Willemstraat 13 te Breda. Het ligt in de bedoeling om ter plaatse een Spar City Store te vestigen met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 275 m<sup>2</sup> en een brutovloeroppervlak van maximaal 450 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling was nog niet meegenomen in het onderhavige plan en voorgesteld wordt dan ook deze ontwikkeling bij de vaststelling van het plan met een positieve bestemming en onder de in de vergunning gestelde voorwaarden (winkelvloeroppervlak maximaal 275 m<sup>2</sup> en uitsluitend een Spar City Store) in het onderhavige plan mee te nemen.
2. In de regels van het plan zijn voorts nog een beperkt aantal omissies gevonden:
  - a. Zo zijn binnen de bedrijfsbestemming (artikel 3) alleen bedrijven in de milieucategorie 1 toegestaan terwijl hier bedoeld is categorie 1 en 2 mogelijk te maken.
  - b. Binnen de bestemming Gemengd (artikel 4) is ten aanzien van de functie detailhandel sprake van een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> terwijl dit het maximaal verkoopvloeroppervlak moet betreffen.
  - c. In artikel 7 Wonen zijn in 7.1. ter plaatse van de betreffende aanduiding ook bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 overeenkomstig de bijgevoegd lijst van bedrijfsactiviteiten. Hierop is dan ook altijd een afwijking mogelijk voor niet genoemde bedrijvigheid of bedrijvigheid met een hogere categorie maar die naar aard en invloed zijn gelijk te stellen met een categorie 1 of 2 bedrijf. Deze afwijkingsmogelijkheid is alsnog aan de regels voor Wonen toegevoegd.

### **Afwegingen**

Niet van toepassing.

### **Juridisch**

Het vastgestelde plan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan, tijdens die terinzagetermijn, door belanghebbenden nu beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid blijft beperkt tot degenen die ook tegen het ontwerp zienswijzen naar voren hebben gebracht dan wel alle belanghebbenden waar het gaat om eventueel in het plan ten opzichte van het ontwerp aangebrachte wijzigingen.

### **Financieel**

Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Het bestemmingsplan impliceert geen begrotingswijziging of andere financiële consequenties. Een exploitatieplan, conform het bepaalde in afdeling 6.4 Wro, is niet nodig.



### Communicatie

#### *Communicatie tot nu toe*

Van de terinzagelegging van het ontwerpplan is kennis gegeven via de Staatscourant, de Bredase Bode, Overheid.nl en de site van de gemeente Breda. Daarnaast is binnen het plangebied en het aangrenzende gebied een Breda Bericht verspreid. Tijdens de terinzagetermijn is nog een informatieavond gehouden.

#### *Communicatie vanaf nu*

Van de vaststelling van het plan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant, de Bredase Bode, Overheid.nl en de site van de gemeente Breda. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk van het vaststellingsbesluit in kennis worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, secretaris.

### Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Spoorbuurt



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 zienswijzen van de heer J. Smits en G.J.F. Blom gegrond te verklaren en de zienswijze van Rassers advocaten namens de M.M.C. Jongsma ongegrond te verklaren.
2. De verbeelding als volgt aan te passen:
  - ter plaatse van het pand Academiesingel 31 de aanduiding 'kantoor' toe te voegen;
  - ter plaatse van de panden Spoorstraat 147, 147a, 147b en 147c de aanduiding 'kantoor' toe te voegen;
  - ter plaatse van het pand Willemstraat 13 de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen.
- a. De planregels als volgt aan te passen:
  - In artikel 3 Bedrijf is in lid 3.1 onder a na 'milieucategorie 1' toegevoegd 'en 2';
  - In artikel 4, lid 4.1 onder a Begane grond bij punt 3 en 14 het woord 'oppervlakte' vervangen door het woord 'verkoopvloeroppervlak';
  - In artikel 4 Gemengd in lid 4.2, 4.2.1 als nieuw punt f toe te voegen met de volgende tekst: f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' aan de Willemstraat 13 de verkoopvloeroppervlakte maximaal 275 m2 mag bedragen en deze oppervlakte moet worden aangewend voor een supermarkt waarbinnen tevens horeca 1 is toegestaan.
  - In artikel 7 Wonen, lid 7.4 een punt c toe te voegen met de volgende tekst: c. artikel 7.1 onder b1, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de in deze regels direct toegelaten activiteiten met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
    1. detailhandel;
    2. zelfstandige kantoren;
    3. horecabedrijven;
    4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
    5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Bevi.'
  - In bijlage 2 bij de regels toe te voegen:
    - Academiesingel 31 kantoor op de begane grond;
    - Spoorstraat 147, 147a, 147b en 147c kantoor op begane grond en verdiepingen.
3. De toelichting als volgt aan te passen:

In hoofdstuk 2, paragraaf 2.5 onder het kopje 'Bestaande situatie versus ontwikkelingen' en in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.3 onder het kopje 'Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan' is een nadere motivering opgenomen met betrekking tot de situatie inzake de Willemstraat 13.
4. Het bestemmingsplan 'Spoorbuurt' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012002001-0401) vast te stellen met inachtneming van het gestelde onder punt 2 t/m 4.
5. Voor het bestemmingsplan 'Spoorbuurt' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2015

, voorzitter.

, griffier.