



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134'

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020201008-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad, Keizerstraat 10-134' zoals opgenomen in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek van WonenBredburg tot transformatie van het pand De Lange Stallen op het perceel Keizerstraat 10-134 te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie B, nummer 08074, ten einde het pand duurzaam te renoveren, één nieuwe, centrale onderdoorgang te creëren en het aantal woningen te vermeerderen naar (maximaal) 89 woningen. Op 10 december 2019 heeft uw college besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek.

In het pand zijn momenteel 54 woningen (inclusief 6 atelierwoningen) gevestigd plus 8 bedrijfs-/kantoorruimtes. Het plan ziet op transformatie van het pand zodat (maximaal) 89 woningen kunnen worden gerealiseerd. De woningen vallen in het in het sociale huursegment. Het pand betreft een gemeentelijk monument, gelegen in het beschermd stadsgezicht. De aanpassingen aan het pand worden met inachtneming van de monumentale waarden uitgevoerd.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' waarin het perceel de bestemming 'Gemengd-1' heeft. Binnen deze bestemming is onder andere bepaald dat indien het bestaande aantal woningen meer is dan één woning per bouwlaag het bestaande aantal mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen niet mag worden vergroot. Tevens volgt uit de begripsbepaling dat een zolder geen bouwlaag is en geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de bestaande onderdoorgangen dienen te worden gehandhaafd. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat het aantal woningen per bouwlaag wordt vergroot, ook op zolder, en de vier bestaande onderdoorgangen bij het gebouw worden betrokken.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' opgesteld. Op 25 maart 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Op 4 juli 2019 heeft de raad de coördinatieverordening gemeente Breda vastgesteld. Op grond van de coördinatieverordening is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tevens is een ontwerpbesluit hogere waarde geluid ter inzage gelegd. Dit ontwerpbesluit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpplan heeft vanaf 1 april 2021 t/m 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplanplan en één zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarde geluid. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp besluit hogere waarde geluid. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht, onder andere naar aanleiding van het vaststellen van de nota



parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021. De toelichting en de regels zijn hierop aangepast. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' voorgelegd. Tot het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is het college bevoegd.

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 moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' kan het bouwplan ten einde het pand De Lande Stallen duurzaam te renoveren, één nieuwe, centrale onderdoorgang te creëren en het aantal woningen te vermeerderen naar (maximaal) 89 woningen worden uitgevoerd.

Uitvoering van het besluit

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

Na afloop van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking en 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 terinzagelegging vier zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en één zienswijze tegen het ontwerp besluit hogere waarde geluid ingediend. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling en wordt vervolgens een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

Het gemeentelijk monument De Lange Stallen is hoognodig toe aan een renovatie. Onder andere de isolatie laat momenteel sterk te wensen over. WonenBreda wil daarom het pand verduurzamen en tegelijkertijd een volledige woonfunctie creëren. De bestaande kantoor-/bedrijfsruimtes worden omgezet naar woningen. De bestaande woningen worden heringedeeld. De nieuwe woningen variëren in grootte van 32 m² tot 52 m². Twee van de zes bestaande atelierwoningen blijven behouden aangezien voor deze woningen reguliere huurcontracten gelden. Na de werkzaamheden zal sprake zijn van 84 woningen. Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal 89 woningen zodat de twee atelierwoningen op termijn eventueel ook kunnen worden omgezet naar respectievelijk vier en drie woningen (toename van vijf woningen). De woningen op de begane grond hebben geen buitenruimte. De woningen op de eerste verdieping worden voorzien van een balkon (loggia) en de woningen op de zolderverdieping krijgen een balkonvenster. Daarnaast wordt voorzien een inpandige centrale containerruimte en vier fietsenstallingen met een bergingsruimte voor in totaal circa 175 fietsen.

Onderdoorgang

De vier bestaande onderdoorgangen worden dichtgezet en bij het gebouw betrokken. Daarvoor in de plaats komt één centrale onderdoorgang die breder en hoger is dan de bestaande onderdoorgangen.



Deze onderdoorgang sluit logisch aan bij de omgeving (Ginnekenstraat/Mols-parking en voorgenomen ontwikkeling Breda Botanique en Chassé Park) waardoor een uitnodigende routing wordt gecreëerd.

Beleidskaders

Wonen

Het plan voorziet in de netto toevoeging van maximaal 35 woningen binnen een bestaand pand in het centrumgebied van Breda. De woningen worden gerealiseerd door woningcorporatie WonenBreburch en zijn bedoeld om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen voor één- of tweepersoons huishoudens. Een deel van de woningen valt onder de kwaliteitskortingsgrens, waarmee deze ontwikkeling invulling geeft aan een zeer specifieke woonvraag voor jongeren onder de 23 jaar.

In Breda is de vraag naar betaalbare woningen voor starters groot. De gemeente Breda streeft naar kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. Hiervan is met onderhavig plan sprake. Het risico op het niet realiseren van het plan is laag. Het plan voldoet aan het woonbeleid en aan de gestelde ambitie uit het bestuursakkoord 'Lef & Liefde'.

In de regels van het bestemmingsplan is conform de doelgroepenverordening gebod dat de woningen (behoudens de twee atelierwoningen) als sociale huurwoning dienen te worden gebruikt en als zodanig in stand worden gehouden.

Erfgoed

De Lange Stallen is door het college van burgemeester en wethouders aangewezen als gemeentelijk monument zoals bedoeld in de 'Erfgoedverordening Breda 2011'. De aanwijzing heeft tot gevolg dat het pand (buiten regulier onderhoud, ondergeschikte restauratiewerkzaamheden of werkzaamheden die betrekking hebben op niet-monumentale onderdelen) slechts met een vergunning mag worden gewijzigd. Met het planvoornemen zal sprake zijn van wijziging van het monument aangezien onder andere de aanwezige doorgangen worden betrokken bij de bouwmassa, een nieuwe doorgang wordt gecreëerd en voorzien wordt in nieuwe balkons en balkonvensters. De activiteit 'wijzigen van een monument' maakt derhalve onderdeel uit van de ontwerp omgevingsvergunning. Deze vergunning zal worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Daartoe is de monumentencommissie om advies gevraagd. Hierop is een positief advies afgegeven.

Het pand is daarnaast gelegen in het beschermd stadsgezicht. In het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' opgenomen. In deze bestemming is opgenomen dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. De veranderingen aan het pand zijn zichtbaar vanaf de openbare weg. Het college kan echter afwijken van de verbodsbepaling teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft hiervoor een positief advies afgegeven. De binnenplanse afwijking maakt onderdeel uit van de ontwerp omgevingsvergunning.

Openbare ruimte

In het principebesluit van 10 december 2019 heeft het college opgenomen dat in de uitwerking van het plan een herinrichting van de openbare ruimte aan de zijde van Achter de Lange Stallen dient te worden meegenomen om de ontsluiting aan deze zijde op een goede wijze vorm te kunnen geven. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een toekomstige herinrichting van de openbare ruimte aan de zijde van het parkeerterrein (Molsterrein). Aangegeven is dat het initiatief en de regie hierbij bij de gemeente ligt, in samenspraak met betrokken partijen in de omgeving. Gesteld is dat van WonenBreburch een substantiële bijdrage in deze opgave wordt verlangd. In de anterieure overeenkomst, gesloten op 2 december 2020, is bepaald dat deze bijdrage 50% van de totale kosten bedraagt, met een maximum van € 125.000,-.

Parkeren

In de huidige situatie is sprake van 54 woningen (appartementen) en ca 750 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte. Voor woningen geldt volgens de door uw raad op 29 april 2021 vastgestelde Nota parkeernormen 2021 Breda een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Voor een bedrijfsverzamelgebouw geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In de huidige situatie bedraagt de theoretische parkeerbehoefte derhalve $(54 \times 0,6) + (7,5 \times 0,8) = 38,4$



parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt de theoretische parkeerbehoefte $(89 \times 0,6) = 53,4$ parkeerplaatsen. Na verrekening is er een toename in de parkeerbehoefte van $(53,4 - 38,4) = 15$ parkeerplaatsen.

Het is niet mogelijk extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Voldoen aan de normen in de nota zou daarom inpandig moeten plaatsvinden. Daarmee zal het gebouw, een gemeentelijk monument en erg beeldbepalend in de Bredase binnenstad, op onacceptabele wijze worden aangetast. Voor dit specifieke transformatieproject in de Bredase binnenstad wordt daarom afgeweken van de Bredase Parkeernormennota 2021. Er bestaan een aantal omstandigheden die het legitiem maken om af te wijken van de Parkeernormennota 2021:

- In de huidige situatie, vóór transformatie, zijn er reeds 54 sociale huurwoningen aanwezig. De bewoners hebben in de huidige situatie ook geen parkeergelegenheid, anders dan in de omliggende openbare ruimte, of op de nabijgelegen private Molsparking (tegen betaling). Na transformatie zal de nieuwe bewonersgroep uit dezelfde doelgroep bestaan, waarmee gesteld kan worden dat de parkeerbehoefte minimaal of nihil zal zijn;
- De sociale woningen zullen worden verhuurd door WonenBreBurg. De studio's worden verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens (jongeren tot 23 jaar) en de rest van de 2-kamerappartementen zijn geschikt voor 1-2 persoons huishoudens. Deze doelgroepen zullen in de regel minder autobezit hebben;
- De gemeente zal geen vergunning afgeven voor parkeren in de omliggende openbare ruimte. Daarmee wordt overlast voor de omgeving voorkomen en ontstaat ruimte omdat een deel van de huidige bewoners wel een vergunning heeft die komt te vervallen;
- De locatie maakt dat het gebruik van een auto niet nodig is om voorzieningen te bereiken. De meeste voorzieningen zijn immers op loopafstand in de binnenstad aanwezig. Daarnaast is in de directe omgeving ruim aanbod van openbaar vervoer;
- Voor bewoners die toch aangewezen zijn op het bezit van een auto kunnen bewonersabonnementen worden aangevraagd voor de parkeergarage Turfschip. Dit is op enige (loop)afstand, maar passend bij het mobiliteitsbeleid om de wegen in de binnenstad te ontlasten van autoverkeer.

Alles in beschouwing nemende is het gerechtvaardigd om voor deze specifieke ontwikkeling af te zien van een verplichting om parkeergelegenheid te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels die het voor het college mogelijk maakt om af te wijken van de parkeernota indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit (eenzelfde afwijkingsmogelijkheid zit standaard in de huidige Bredase bestemmingsplannen). Hiervan zal gebruik worden gemaakt.

Voor fietsparkeren geldt een fietsparkeernorm van 3,2 per woning. Op basis van het bouwplan worden in totaal maximaal 175 fietsstallingen inpandig gerealiseerd. Per woning is daarmee de stalling van 2 fietsen mogelijk. Voor het restant (110) geldt dat deze gestald kunnen worden in de openbare ruimte, conform het huidige gebruik (op dit moment zijn slechts circa 40 fietsparkeerplekken inpandig aanwezig).

Duurzaamheid

Breda heeft de ambitie om in 2044 CO₂-neutraal te zijn. Gezien de ouderdom van het pand, is het niet verrassend dat de woningen energetisch gezien erg laag scoren (energielabel G). Ongeïsoleerde daken, dikke buitenmuren zonder isolatie en veel kozijnen/ramen zijn voorzien van enkelglas. Er zijn diverse (bouwkundige) isolerende maatregelen noodzakelijk om in het monument comfortabel en duurzaam te kunnen wonen. De volgende ingrepen zijn opgenomen in het plan waarbij de woningen worden verbeterd tot energielabel A:

- Isolatie aan binnenzijde (voorzetwanden, dakisolatie aan binnenzijde en voorzetramen bij monumentale kozijnen);
- Aansluiting op het warmtenet van Ennatuurlijk middels een individuele aansluiting voor warmte en warmtapwater. Hierdoor komen de huidige collectieve cv-ketels op gas geheel te vervallen;
- De woningen worden gasloos en er wordt elektrisch gekookt;
- Goede ventilatievoorziening middels een individueel WTW-systeem;



Door bovengenoemde maatregelen, worden ook de huidige comfortklachten zoals tocht en vocht rondom kozijnen en de gebrekkige ventilatie opgelost. Uitgangspunt is comfortabel en duurzaam wonen in een monument.

M.e.r.-beoordeling

Uit de aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.- beoordeling) van 30 september 2020 volgt dat geen negatieve effecten op beschermde gebieden plaatsvinden. Het college heeft besloten om op grond van de aanmeldnotitie te besluiten dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. De informatie uit de aanmeldnotitie is eveneens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde (48 dB) overschrijdt.

Vanuit de gezonde wegen Keizerstraat en Vierwindenstraat geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt ten gevolge van deze wegen niet overschreden. Een procedure hogere grenswaarden moet om deze reden doorlopen worden.

Wanneer de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden, wat hier het geval is, dient conform het gemeentelijk ontheffingenbeleid minimaal één geluidluwe gevel per woning aanwezig te zijn. Uit het onderzoek blijkt dat dit niet het geval is. Vanwege de monumentale status van het pand en de verduurzamingsmaatregelen die worden getroffen waardoor een verbetering het woon- en leefklimaat optreedt, is besloten af te wijken van het ontheffingenbeleid. De nadere motivatie hiertoe is opgenomen in het besluit hogere grenswaarden geluid dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Flora & fauna

Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek blijkt dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de voorgenomen werkzaamheden. Wel is een ecologisch werkprotocol opgesteld waaraan men zich moet houden ter bescherming van vogelnesten en de aanwezigheid van een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Het werkprotocol is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Conclusie

Met de herontwikkeling van het pand wordt een gemeentelijk monument duurzaam getransformeerd naar een volledige woonfunctie. De beoogde woningen zijn in lijn met de woningbehoefte van de stad Breda en meer specifiek het centrum en sluiten aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda (vastgesteld in september 2013), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de woonvisie. Ook sluit het plan aan op de ontwerp omgevingsvisie die ter inzage heeft gelegen. Het behoud van het monument en het creëren van één nieuwe, grotere onderdoorgang past in het stedenbouwkundig patroon van dit deel van de binnenstad.

Participatie

WonenBreda heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een participatieplan opgesteld, conform de participatieleidraad van de gemeente Breda. In het participatieplan staat beschreven wie belanghebbenden zijn en op welke wijze en op welk participatieniveau (informer+) zij betrokken worden. Conform het participatieplan heeft WonenBreda op 6 oktober 2020 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en bewoners van het plangebied. Hiervan is verslag gedaan, welke is verstuurd aan de aanwezigen en de gemeente Breda. Het verslag is tevens bijgevoegd als bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan. Tijdens de inloopbijeenkomst waren medewerkers van WonenBreda, architectenbureau Rienks en de gemeente aanwezig. Op deze avond zijn de plannen zoals die op dat moment bekend waren getoond. Er waren meerdere impressies van het pand te zien na renovatie en er lagen plattegronden van alle verdiepingen van het pand ter inzage. In totaal zijn er 42 belangstellenden op deze avond langs geweest. Vanwege de corona maatregelen zijn deze mensen in groepjes van drie ontvangen. Hierdoor ontstond een directe en persoonlijke dialoog. Op de verschillende vragen is direct antwoord gegeven. De meest gestelde vragen zijn nogmaals in het



verslag beantwoord. De reacties waren vooral positief en de meeste vragen hadden betrekking op planning, eindigheid van de tijdelijke huurcontracten en mogelijkheden om in de toekomst opnieuw te huren.

Met de zittende huurders van de twee atelierwoningen onderhoudt WonenBreborg intensief contact. Vanuit de gemeente zijn deze twee huurders actief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning door middel van een persoonlijk bericht.

Conclusie

Het participatieproces is conform het opgestelde participatieplan doorlopen. Verduurzaming van het pand is hoognodig. Vanwege de status van gemeentelijk monument dient het bouwplan te voldoen aan de eisen hieromtrent. Het toepassen van een hoog participatieniveau is om deze reden niet reëel. Het traject dat is/wordt doorlopen door de initiatiefnemer voldoet aan de participatieleidraad.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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.

Er zijn vijf zienswijzen binnen de termijn van de ter visielegging ingediend en deze zijn derhalve ontvankelijk. Eén zienswijze ziet op het ontwerpbesluit hogere waarde geluid. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in het besluit hogere waarde en hieronder integraal overgenomen. Op de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1, 2 en 3

Deze zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend en worden daarom samengevoegd behandeld.

Samenvatting

Reclamanten geven aan naar tevredenheid bedrijfsruimten te gebruiken in het pand. De transformatie naar een volledige woonfunctie betekent dat zij een andere plek voor hun activiteiten moeten zullen zoeken. Aangegeven wordt dat vergelijkbare panden in Breda onbetaalbaar zijn en daarnaast ook niet eens te vinden zijn.

In zienswijze 3 is daar nog aan toegevoegd dat het kwijtraken van de werkplek naast de bezuinigingen op de creatieve sector, ook een (financiële) klap voor de culturele sector zou zijn.

Reactie

De reactie is begrijpelijk vanuit het oogpunt dat de huidige bewoners en gebruikers van het pand jarenlang tegen lage kosten en, zoals blijkt uit de zienswijze, naar tevredenheid de woon-/werkruimte hebben kunnen huren. De meeste appartementen in het gebouw worden momenteel op basis van de leegstandswet verhuurd. Op basis van deze wet mag er maximaal 7 jaar verhuurd worden. Dit jaar juli (2021) loopt de vergunning voor die 7 jaar af. Deze kan daarna ook niet meer verlengd worden. Dit houdt in dat iedereen die een huurcontract op basis van de leegstandswet heeft, definitief geen verlenging krijgt en zal moeten vertrekken. De acht bedrijfsruimtes op de begane grond waar reclamanten gebruik van maken worden momenteel tijdelijk via Alvast verhuurd. Er is hier geen sprake van verhuur via de leegstandswet, maar huurders zijn op de hoogte dat deze situatie tijdelijk is. Deze huurders kunnen blijven huren tot vlak voor de start van de werkzaamheden. Er is een maand opzegtermijn en er is geen einddatum in de huidige contracten bepaald.

Voor de bedrijfsruimten geldt dat deze in het nieuwe plan inderdaad niet terugkomen. Voor initiatiefnemer geldt dat zij primair een taak heeft als volkshuisvester; het verhuren van bedrijfsruimten is juridisch gezien geen kerntaak van een woningcorporatie. Vanuit het gemeentelijk beleid geldt voor solitaire bedrijfslocaties dat deze niet behouden hoeven te blijven voor een bedrijfsfunctie. Vanuit het kantorenbeleid geldt dat onderhavige locatie niet is aangemerkt als een te behouden en te ontwikkelen kantorenlocatie. De locatie ligt buiten het kernwinkelgebied van de gemeente. Gelet op het bedrijven- en kantorenbeleid en gezien de ligging van de locatie in een centrumstedelijke woonomgeving is het niet bezwaarlijk de bedrijfs-/kantoorfunctie te wijzigen naar een andere functie.



Het huidige bestemmingsplan staat daarnaast een woonfunctie reeds toe, echter is het aantal woningen gelimiteerd. Het realiseren van (meer) sociale huurwoningen sluit aan bij de algemene behoefte en grote vraag naar meer betaalbare woonruimte in Breda. Een deel van de woningen valt onder de kwaliteitskortingsgrens, waarmee deze ontwikkeling invulling geeft aan een zeer specifieke woonvraag voor jongeren onder de 23 jaar. Dit maakt de ontwikkeling zeer gewenst.

De gemeente ziet graag dat de betreffende ondernemers voor Breda behouden blijven. Goedkope werk/-atelierruimtes zijn schaars. Reclamanten zijn 'creatief afgestudeerden'. Mogelijk biedt het in ontwikkeling zijnde cultuurcluster op de locatie Klavers-Jansen een mogelijke vestigingsplek. De afdeling Cultuur van de gemeente dient hiervoor als loket.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting

Reclamant heeft de volgende bezwaren:

- a. Reclamant geeft aan dat de hoogte en het ontwerp van de nieuwe, centrale onderdoorgang niet passend is en dat daarmee het monumentale karakter wordt aangetast. Reclamant wil geen verdere aantasting van erfgoed en stelt dat in het verleden al jammerlijke beslissingen zijn genomen door de gemeente (reclamant geeft als voorbeeld de molen 'Het Fortuin' aan het Van Coothplein). Reclamant stelt de gemeente voor om in plaats van zich te richten op een toegang ten behoeve van Breda Botanique, de Akkerstraat een aantrekkelijker aanzien te geven (aansluitend bij de herontwikkeling van het oude postkantoor).
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal woningen. Reclamant stelt dat het onwenselijk is om extra woningen toe te voegen als niet voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Reclamant geeft daarnaast aan dat er absoluut geen verbetering van woonkwaliteit plaatsvindt door teveel woningen op het oppervlak. Volgens reclamant zijn er genoeg plaatsen in Breda om woningen voor een betaalbare prijs te realiseren.

Reactie

- a. Het pand betreft een gemeentelijk monument. Hiervoor geldt geen adviesplicht voor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Desondanks is het planvoornemen informeel besproken met de RCE. De RCE heeft daarin aangegeven dat een doorbraak in de gevel mogelijk is. Omdat sprake is van een gemeentelijk monument maakt de activiteit 'wijzigen van een monument' onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning, die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Over deze aanvraag, en specifiek over de nieuwe, centrale onderdoorgang, is geadviseerd door de monumentencommissie. Dit heeft geleid tot een positief advies. Van aantasting van het monumentale karakter is dan ook geen sprake; de ontwikkeling zorgt juist voor duurzaam behoud van een gemeentelijk monument. Over de plek van de onderdoorgang kan worden aangegeven dat deze zorgt voor een heldere verbinding tussen de stadsdelen aan weerszijden van het pand. Met de onderdoorgang wordt een verbinding gecreëerd tussen het Chassépark en Breda Botanique aan de oostzijde en het centrum (Ginnekenstraat e.o.) aan de westzijde. In het kader van deze ontwikkeling plus diverse andere ontwikkelingen in de nabije omgeving (zoals het oude postkantoor) wordt momenteel gekeken naar herinrichting van een aantal straten. Zo zal de Kerkstraat opnieuw worden ingericht zodra de herontwikkeling van het oude postkantoor plaatsvindt. Daarnaast wordt ook onderzocht hoe de straten Akkerstraat en Achter de Lange Stallen kwalitatief goed kunnen aansluiten op de genoemde ontwikkelingen. Toekomstig gebruik en invulling van de Mols-parking speelt hierbij ook een rol.
- b. De stelling van reclamant dat niet aan de normen voor geluidshinder kan worden voldaan is onjuist. Er is een besluit hogere waarden geluid genomen omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Door dit besluit is een hogere geluidsbelasting op de gevel van deze woningen als passend binnen een goede ruimtelijke ordening geacht. De ontheffing blijft binnen de maximale ontheffingswaarde. Daarmee wordt voldaan aan de geluidsnormen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de ontwikkeling juist ziet op een verduurzaming van het pand. Ook de geluidsisolatie wordt ten aanzien van de bestaande situatie verbeterd. Er is een binnenniveau van maximaal 33dB gegarandeerd. Dit betreft de eis voor nieuwbouwwoningen. Er is daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten aanzien van het aantal woningen kan worden opgemerkt dat het plan aansluit bij het



woonbeleid. Uit het gebiedsprofiel Centrum blijkt dat in dit gebied behoefte is aan meer centrumstedelijk wonen. Dit is een onderscheidend woonmilieu binnen de regio. Het centrum is aantrekkelijk voor nieuwvestiging van bewoners. In dit centrumstedelijk woonmilieu is behoefte aan zelfstandige woningen voor huishoudens variërend van een laag inkomen tot een middeninkomen die in de binnenstad willen wonen. In de nabije omgeving bevinden zich vooral woningen in het dure woonsegment. Ook de omliggende lopende projecten zien maar zeer beperkt toe op sociale woningbouw. Er is behoefte aan huurwoningen in het sociale en middeldure segment. Dit initiatief voorziet in de realisatie van sociale woningbouw en komt daarmee tegemoet aan de behoefte van huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast wordt met het plan invulling gegeven aan de gemaakte alliantieafspraken (o.a. realiseren sociale woningbouw). Tot slot is het behoud van de woningen in het sociale huursegment in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd conform de verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Breda. Al met al kan worden gesteld dat met het plan een evenwichtig en kwalitatief programma in relatie tot omliggende projecten en bestaande woonvoorraad wordt gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting

De zienswijze van reclamant ziet op het besluit hogere waarde geluid. Reclamant vreest dat het verlenen van een hogere grenswaarden geluid de mogelijkheid biedt aan andere functies in de omgeving om meer geluid te produceren.

Reactie

Reclamant heeft deze zienswijze ook ingediend bij de tegenover gelegen ontwikkeling van Breda Botanique. In een persoonlijk gesprek is destijds de werking van het verlenen van hogere grenswaarde aan reclamant toegelicht. Het besluit hogere grenswaarde is genomen ten behoeve van de te realiseren woningen in het pand. Door dit besluit is een hogere geluidsbelasting op de gevel van deze woningen als passend binnen een goede ruimtelijke ordening geacht. Deze hogere geluidsbelasting op de toekomstige woningen wordt veroorzaakt door het reeds aanwezige verkeer over de Keizerstraat en niet door andere functies in de omgeving. Het besluit biedt niet de mogelijkheid om hogere geluidswaarden voor andere functies en activiteiten in de omgeving toe te staan.

De zienswijze op het besluit hogere waarden geluid is eveneens in het betreffende besluit beantwoord. Het college heeft het besluit hogere waarden geluid inmiddels genomen. De zienswijze van reclamant is daarbij betrokken en heeft niet geleid tot het niet nemen van het besluit.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze zienswijze is integraal opgenomen in het besluit hogere waarde geluid

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd. Aangezien er uit de zienswijzen geen wijzigingen volgen, betreft onderstaand overzicht tevens de Staat van wijzigingen:

Toelichting

- Paragraaf 3.4.4 Parkeernota en paragraaf 4.3.2 Parkeren zijn geactualiseerd vanwege het vaststellen van de Nota parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021;
- Paragraaf 5.3 Water is aangepast in verband met veranderende normering met betrekking tot toename verhard oppervlak vanuit het waterschap;
- Paragraaf 8.2.3 Zienswijzen is geactualiseerd.

Regels

- Artikel 10.1 Parkeren is geactualiseerd vanwege het vaststellen van de Nota parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021. Lid e onder 2 bevat een afwijkingsmogelijkheid voor het college om via een omgevingsvergunning af te wijken de parkeernota indien het voldoet aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.



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 en de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt en kan hiertegen gedurende 6 weken beroep instellen 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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

Bekendmaking

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

Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is afgedekt. Het vaststellen van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- 5 geanonimiseerde zienswijzen
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134'
- Infor woningbouwinitiatief

Te tekenen document(en)

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134'

Aantal bijlagen:

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 ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020201008-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad, Keizerstraat 10-134' zoals opgenomen in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

15 JULI 2021


, voorzitter


, griffier