

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

In 2004 kondigde het bestuur van InBev aan de brouwerij aan de Ceresstraat te gaan sluiten. Ten behoeve van de herontwikkeling van de vrijgekomen terreinen is in 2008 het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid opgesteld. Dit bestemmingsplan was gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig stedelijk gebied met een mix van woningen en kantoren. Bovendien werden de aanwezige monumenten op zorgvuldige wijze in de verkaveling opgenomen. Het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid is na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak onherroepelijk geworden.

1.1 Doel

Het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid is gebaseerd op een vastgesteld stedenbouwkundig plan. De gewijzigde marktomstandigheden en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de bouwplannen, hebben er toe geleid dat het vigerende bestemmingsplan niet langer op alle punten aansluit bij de gewenste ontwikkelingen. Hoewel de stedenbouwkundige opzet nergens wordt gewijzigd, zijn de op de verbeelding (vroeger: de plank kaart) aangegeven bouwgrenzen nodeloos beperkend voor een optimale planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan heeft ten doel deze wijziging in de ligging van de bouwgrenzen juridisch te verankeren.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan komt overeen met het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 2008 onder nummer 1405058 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 juni 2010 nummer 200808739/1/R2.

HOOFDSTUK 2 Wijzigingen in het vigerende bestemmingsplan

De aanpassingen van het vigerende bestemmingsplan voor het voormalige brouwerijterrein betreffen een aanpassing van de bebouwingsgrenzen. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Zuid' bepalingen zijn opgenomen welke grenzen stellen aan de omvang van de bebouwing en deze bepalingen niet gewijzigd worden, ontstaat er door deze gewijzigde bebouwingsgrenzen niet meer bouwvolume dan reeds mogelijk was. Dit betekent dat de planologische aanvaardbaarheid (bij voorbeeld ten aanzien van externe veiligheid, geluidshinder, verkeerbelasting, etc.) niet veranderd. Het voorliggende bestemmingsplan steunt daarom voor de planologische aanvaardbaarheid volledig op de onderzoeken die zijn verricht voor het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid. Bovendien is binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden', wat in strijd met het horecabeleidsplan, horeca toegestaan in de panden langs de Teteringenstraat. Met deze wijziging wordt dit alsnog uit het plan verwijderd.

2.1 Het Brouwhof

Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zijde van de spoorlijn in de bouw van een continue en meanderende bebouwingswand. Het eerste gedeelte van deze wand is inmiddels (najaar 2010) gerealiseerd in de vorm van het appartementencomplex Oranjekwartier. Nu de ontwikkeling van het gedeelte achter het voormalige brouwhuis ter hand wordt genomen, genaamd het Brouwhof, moet geconstateerd worden dat de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weliswaar de continue bebouwing toestaat, maar onbedoeld geen ruimte laat voor de gewenste verspringing. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze ruimte wel geboden.

De te ontwikkelen appartementen van het Brouwhof worden geplaatst op een half ingegraven parkeerkelder. Gebleken is dat deze parkeerkelder buiten het bouwvolume van de appartementen treedt. Om ook hieraan tegemoet te komen is de huidige bouwhoogte ("bouwhoogte is nul meter") verhoogd tot "bouwhoogte is 2 meter". Overigens is deze grotere hoogte niet over het gehele terrein tussen de appartementen en het bestaande Brouwhuis van toepassing. Ook aan de zijde van het spoor is het bouwvlak aangepast om deze parkeerkelder te kunnen realiseren.

2.2 Smits van Waesberghestraat-Ceresstraat- Oranjesingel

Op het perceel tussen de nieuwe Smits van Waesberghestraat en de St. Josephschool waren aanvankelijk aaneengebouwde woningen gepland. Deze woningen beschikten alle over een semi-ondergrondse parkeervoorziening. De verkoop van deze woningen is door de ontstane economische situatie niet voldoende van de grond gekomen. Momenteel wordt voorzien in de ontwikkeling van grondgebonden woningen waarbij het parkeren plaats vindt op het maaiveld aan de achterzijde van de woningen. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert deze wijziging in de parkeeroplossing.

Gebleken is tevens dat de begrenzing van de bestemming Woondoeleinden en de bestemming Maatschappelijke Doeleinden aan de zijde van de Ceresstraat niet in overeenstemming is met het grondeigendom van de ontwikkelaar. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemmingsgrens ter plaatse van de oostelijke woning aan de Ceresstraat in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijke eigendomsgrenzen.

2.3 Teteringenstraat

In het vigerende bestemmingsplan is aan de bestaande bebouwing van de Teteringenstraat de bestemming Gemengde Doeleinden toegekend. Binnen deze bestemming is ook de functie horeca toegestaan. Deze functie is echter niet aanwezig in de bestaande panden. Deze functie is evenmin wenselijk gezien de mogelijk negatieve invloed daarvan op het woon- en leefklimaat. Om dit woonklimaat te beschermen heeft de raad recentelijk een bestemmingplan vastgesteld dat op andere plaatsen in de stad de vestiging van horeca aan banden legt. De bebouwingen aan de Teteringenstraat en de daaraan toegekende horecafunctie is daarbij onbedoeld over het hoofd gezien. In het voorliggende bestemmingsplan is dit nu hersteld.

HOOFDSTUK 3 Milieuhygiënische aspecten

De wijzigingen die dit voorliggende bestemmingsplan aanbrengt in het vigerende Drie Hoefijzers Zuid betreffen slechts een aanpassing van de bouwgrenzen. De omvang van het toegestane bouwvolume wordt niet gewijzigd. De ligging van dat bouwvolume wordt door de verschoven bouwgrenzen slechts verwaarloosbaar gewijzigd zodat een aanpassing van de milieuraapportages niet noodzakelijk is.

Ook de beschikking inzake de ontheffing hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare gevelbelasting in het kader van de Wet geluidhinder voor aantal van de in het plangebied gelegen of te realiseren woningen hoeft niet te worden aangepast. Wel kan worden opgemerkt dat door het wijzigen van het aantal woningen aan de Oranjesingel er minder woningen dan voorheen onder de werking van de beschikking behoeven te vallen.

HOOFDSTUK 4 Juridische beschrijving van het bestemmingsplan

Het onderhavige plan betreft het beperkt aanpassen van de bouwgrenzen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid. Deze aanpassing zal dan ook alleen de verbeelding betreffen. De planregels zijn beperkt aangepast en betreffen slechts de bestemming Gemengde doeleinden waarbij binnen de bestemmingsomschrijving de horecafunctie is aangevuld dat dit alleen binnen de bestemming gemengde doeleinden -3 is toegestaan. Voorts is nu de mogelijkheid geboden de parkeerkelders half verdiept aan te leggen.

HOOFDSTUK 5 Economische uitvoerbaarheid

In de paragraaf economische uitvoerbaarheid verandert door de wijziging van de verbeelding niet. Het blijft een particuliere ontwikkeling waartoe met de eigenaar een overeenkomst is gesloten waarin ook afspraken zijn gemaakt over de financiering van het plan.

HOOFDSTUK 6 Vooroverleg

Het herzieningsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, vanwege de beperkte wijzigingen in het plan en het feit dat geen andere openbare belangen in het geding zijn, alleen voorgelegd aan de twee in het besluit genoemde instanties namelijk de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

