

COMMISSIESTUK

Onderwerp:

Vrijgeven conceptontwerp bestemmingsplan Binnenstad, 2012

Besluit college d.d.: 10 januari 2012 

1. In te stemmen met het conceptontwerp van het bestemmingsplan Binnenstad 2012 en dit plan vrij te geven voor vooroverleg en inspraak.

Commissie:	Ruimte	<u>alleen</u> invullen bij cie-stuk voor <u>alle</u> commissies (per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur):
Datum:	28-02-2012	-Ruimte d.d.
Actie:	Ter kennisname	-Economie d.d.
		-Maatschappij d.d.

INLEIDING

Het bestemmingsplan Binnenstad 2012 moet voorzien in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor het historisch hart van de stad, gelegen binnen de singels. Tot op dit moment geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995. Dit bestemmingsplan is ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en is uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Gelijkzeitig kan geconstateerd worden dat in de loop van de tijd op diverse beleidsterreinen nieuwe beleidskoersen zijn opgesteld. Hierdoor ontstaat een steeds verder divergeren van het ruimtelijke orderingsbeleid en de voorschriften van het bestemmingsplan. Het voorgaande 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 plan heeft slechts een beperkte reikwijdte ten aanzien van de visie op de toekomst. Het opstellen van een visie op de toekomst zal worden meegenomen in de binnenkort op te stellen Structuurvisie voor de gehele stad en in een afzonderlijke planologische visie voor de binnenstad. De resultaten hiervan zullen vervolgens worden vertaald in een nieuw integraal bestemmingsplan voor de binnenstad. Het nu voorliggende conceptontwerp is dus gericht op het overbruggen van de tijd dat de visie voor de binnenstad is vertaald in een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

Het plangebied van het concept-ontwerpbestemmingsplan omvat het deel van de stad, gelegen binnen de singels.

VRAAG AAN RAADSCOMMISSIE

nvt

TOELICHTING

Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan; enerzijds bestendigt het zo veel mogelijk bestaande rechten en anderzijds is het gebaseerd op de nieuwe inzichten op de diverse beleidsterreinen. Het plan heeft daarmee slechts een beperkte reikwijdte ten aanzien van de visie op de toekomst. Het opstellen van een visie op de toekomst zal worden opgenomen in de binnenkort op te stellen Structuurvisie voor de gehele stad en in een afzonderlijke planologische visie voor de binnenstad. Laatstgenoemde visie dient gepaard te gaan met een visie op Via Breda en op de relatie tussen die twee delen van de stad.

Gezien de termijnen die de Wro stelt aan de leeftijd van bestemmingsplannen en gezien het steeds verder tekortschieten van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad in het dagelijks gebruik, kan niet langer worden gewacht met het actualiseren van het plan.

Daarom is het conceptontwerp van het bestemmingsplan Binnenstad opgesteld als een plan dat is gericht op het overbruggen van de tijd dat de integrale visie met Via Breda gereed is. In het plan worden hoofdzakelijk de huidige waarden beschermd en de meest recente planologische inzichten verwerkt. Ontwikkelingen die nog niet voldoende concreet zijn, worden niet opgenomen. Zo nodig zal hieraan te zijner tijd met een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend.

Planning bestemmingsplan Binnenstad

- | | |
|--|-------------------------|
| - Vrijgeven voor vooroverleg en inspraak | januari 2012 |
| - Inspraak en vooroverleg | t/m begin maart 2012 |
| - Verwerken reacties inspraak en vooroverleg | t/m half april 2012 |
| - Besluit college en bespreking cie. Ruimte | t/m 12 juni 2012 |
| - Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan | t/m begin augustus 2012 |
| - Vaststelling gemeenteraad | november 2012 |

Planning Structuurvisie Breda 2030 en Gebiedsvisie binnenstad

De planning voor de Structuurvisie is er op gericht in september 2012 een ontwerp te hebben waarmee de inspraakfase kan worden opgestart. Hierna volgt het traject van terinzagelegging en vaststelling.

De gebiedsvisie voor de binnenstad en Via Breda volgen een zelfde tijdspad.

Aandachtspunten

Wonen

Het vigerende bestemmingsplan laat binnen de bestemmingen Centrumdoeleinden en Gemengde Doeleinden op de verdieping ongeclausuleerd de functie wonen toe. Hierdoor is woningvermeerdering zonder meer toegestaan. Dit is strijdig met de nota Koers Gezet. Gelijktijdig wordt de kwaliteitsverbetering die met het project Wonen-boven-Winkels wordt beoogd, breed onderschreven. In het conceptontwerp wordt daarom woningvermeerdering niet meer rechtstreeks toegestaan, maar via een separate procedure.

Kantoren

Ten aanzien van de functie kantoren geldt een vergelijkbaar terughoudend standpunt. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de grootschalige kantoorcomplexen als zodanig bestemd. Binnen de Kantorennota worden immers slechts deze complexen beschreven. De diverse kleinschalige kantorenpanden welke her en der in het plangebied voorkomen, zijn met een aanduiding positief bestemd en alleen binnen de bestemming Gemengd in algemene zin mogelijk gemaakt tot een maximum van 400 m² per vestiging.

Detailhandel

Detailhandel is een belangrijke functie in de binnenstad. Voor het kernwinkelgebied is de verzamelbestemming Centrum opgenomen, waarin naast detailhandel ook andere functies zoals horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning mogelijk zijn. Detailhandel is eveneens toegestaan binnen de voor de inlopers opgenomen bestemming Gemengd-1. Verder zijn bestaande detailhandelsvestigingen met een aanduiding vastgelegd op de plaats waar ze nu zitten.

Ontwikkelingen

- Achter de Lange Stallen en Gasthuispoort

De ontwikkeling van de projecten "Achter de Lange Stallen" en "Gasthuispoort" verkeren nog niet in een zodanig vergevorderd stadium dat deze rechtstreeks in het onderhavige actualiseringsplan kunnen worden vastgelegd. Voor de locatie Achter de Lange Stallen wordt, evenals voor de overige openbare parkeerterreinen binnen het plangebied, de bestemming Verkeer opgenomen. Voor de locatie Gasthuispoort is de bestaande situatie uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling.

Eventueel kunnen deze ontwikkelingen in een volgende fase van het bestemmingsplanproces, vóór de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, nog worden meegenomen. Indien op dat moment nog niet voldoende duidelijkheid bestaat, kan te zijner tijd via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend.

- **Hotel Chassépark**

In het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een hotel op het Chassépark, naast het Casino. De voorwaarde daarbij is dat onderzoek aantoonde dat hiervoor markt is. Met het bouwen van een hotel zou de laatste fase van het Chassépark kunnen worden afgerond. De bijbehorende parkeergarage zou kunnen bijdragen aan de opgave voor parkeren in de Binnenstad (relatie met de ontwikkeling van Achter de Lange Stallen). Daarom kan gesteld worden dat zowel de ambitie als de voorwaarde nog steeds actueel zijn. Deze mogelijkheid is dan ook in het conceptontwerp overgenomen.

Horeca

De door de gemeenteraad in september 2011 vastgestelde actualisering van het horecabeleid met de daarbij behorende nieuwe indeling in horecacategorieën is in het conceptontwerp verwerkt.

Hiermee wordt de geldende regeling met een indeling in 4 horecacategorieën met daaraan gekoppeld een maximumstelsel van 55 vestigingen in categorie 1 losgelaten.

De nieuwe regeling bevat de volgende hoofdpunten:

- Een indeling in 7 horeca-categorieën.
- Afhaalzaken en traiteurs vallen niet langer onder horeca, maar onder detailhandel. Hierdoor worden de vestigingsmogelijkheden voor dit soort zaken aanzienlijk verruimd.
- Ondergeschikte horeca bij detailhandel is tijdens winkelopeningstijden overal toegestaan.
- De nieuwe horeca-categorie 'zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf' (horeca 1) wordt in de binnenstad onbeperkt toegestaan.
- Alle overige horecavestigingen (categorie 2 t/m 7) zijn middels een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Hiermee is het bestaande aantal horecavestigingen in deze categorieën vastgelegd.
- Toegevoegd is een nieuwe categorie cafetaria, snackbar, fastfood etc. Vestigingen in deze categorie worden vastgelegd op de locatie waar ze nu zitten.

Smart-, Grow en Headshops en Belwinkels, prostitutiebedrijven en overige seksinrichtingen

In het 'Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow en Headshops en Belwinkels' zijn in 2009 de in Breda gevestigde smart-, grow- en headshops en belwinkels geregeld. Deze regeling wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft de binnenstad. De lijst van 2009 is geactualiseerd en opgenomen in bijlage 3 van de regels. Hierdoor zijn de bestaande vestigingen in de binnenstad vastgelegd. Nieuwe vestigingen worden niet toegestaan. Daarnaast is de uitsterfconstructie van het paraplubestemmingsplan van 2009 in het concept overgenomen, waardoor vestigingen die langer dan een jaar niet in gebruik zijn uit de lijst met toegestane vestigingen kunnen worden verwijderd.

In het plangebied zijn momenteel geen prostitutiebedrijven gevestigd met een vergunning op grond van de APV. Het bestemmingsplan laat prostitutiebedrijven dan ook niet toe. Overige seksinrichtingen met een vergunning op grond van de APV zijn gevestigd in de panden Haagdijk 19 en Haagdijk 23-25. Deze panden zijn vastgelegd op de verbeelding en alleen daar toegestaan.

Beschermd stadsgezicht

Grote delen van het plangebied zijn opgenomen in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht door het Rijk. Het doel van deze aanwijzing is de bescherming van de historische karakteristiek van de binnenstad. Voor de betreffende delen van de binnenstad is de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht' opgenomen, waardoor deze bescherming geboden kan worden. De regeling leidt nadrukkelijk niet tot een fixatie van de huidige situatie; de dynamiek in de binnenstad kan ook binnen die nieuwe kaders tot ontplooiing komen.

Verkeer

Het beleid ten aanzien van verkeer is vastgelegd in het 'Verkeerscirculatieplan Binnenstad Breda' (VCP) van 1996 en het 'Verkeersplan Breda' van 2003. Dit beleid wordt geëvalueerd in samenhang met de op te stellen visie voor de binnenstad en vervolgens opgenomen in het daarop volgende bestemmingsplan.

Eventuele aanpassing in het parkeerbeleid zullen aan de orde zijn bij de actualisatie van de parkeernota.

VERVOLG BESTUURLIJKE ROUTE

N.v.t.

BIJLAGEN

Conceptontwerp van het bestemmingsplan "Binnenstad 2012"

ANTWOORD COMMISSIE OP VRAAG *(in te vullen door de (fgd.) griffier)*