

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Janssens Vastgoed B.V. is eigenaar van de voormalige Renault Garage aan de Tramsingel te Breda. Het pand staat momenteel leeg en de vigerende bestemming in combinatie met het aanwezige lpg-vulpunt vormt een belemmering bij het vinden van een nieuwe functie voor het pand.

Om het pand een nieuwe functie te kunnen geven is het derhalve noodzakelijk om het lpg-vulpunt te saneren. Op deze manier zijn er vanuit milieuoogpunt geen belemmeringen meer en wordt het plangebied en zijn naaste omgeving opengesteld voor nieuwe ontwikkelingen.

Na de sanering van het lpg-vulpunt kan gezocht worden naar nieuwe functies voor het pand. Hierbij wordt gedacht aan Leisure doeleinden, kinderopvang en aanverwante functies. De vigerende bestemming (zie paragraaf 1.3) biedt echter niet de mogelijkheden om deze beoogde nieuwe functies ter plaatse mogelijk te maken.

Door middel van het onderhavige plan wordt de vigerende bestemming aangepast tot een bestemming met ruimere mogelijkheden.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Tramsingel 48 in het centrum van Breda. Kadastraal staan de gronden bekend als gemeente Breda, sectie F, nummers 1661 en 1662.



Ligging in Breda



Kadastrale kaart met plangrenzen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Tramsingel" uit maart 1980. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden B – A'. Binnen deze bestemming is gebruik ten behoeve van kantoren en handelsdoeleinden (uitgezonderd detailhandel) en niet hinderwetplichtige bedrijven, en hinderwetgevoelige bedrijven zoals genoemd in de staat van bedrijven c.q. inrichtingen (categorie I, II en III), toegestaan.

Het geplande gebruik van het pand voor Leisure doeleinden, kinderopvang en aanverwante functies is niet passend binnen de hierboven genoemde toegestane functies.

1.4 Planvorm

Door een aanpassing van het plaatselijke planologische regime, ofwel het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan, wordt de uitvoering van het bouwplan juridisch mogelijk gemaakt. Het plan betreft de herbestemming van een bestaand pand, zonder een fysieke uitbreiding te realiseren.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 worden de doelstellingen van het bestemmingsplan genoemd.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 is het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied en ruimtelijke structuur

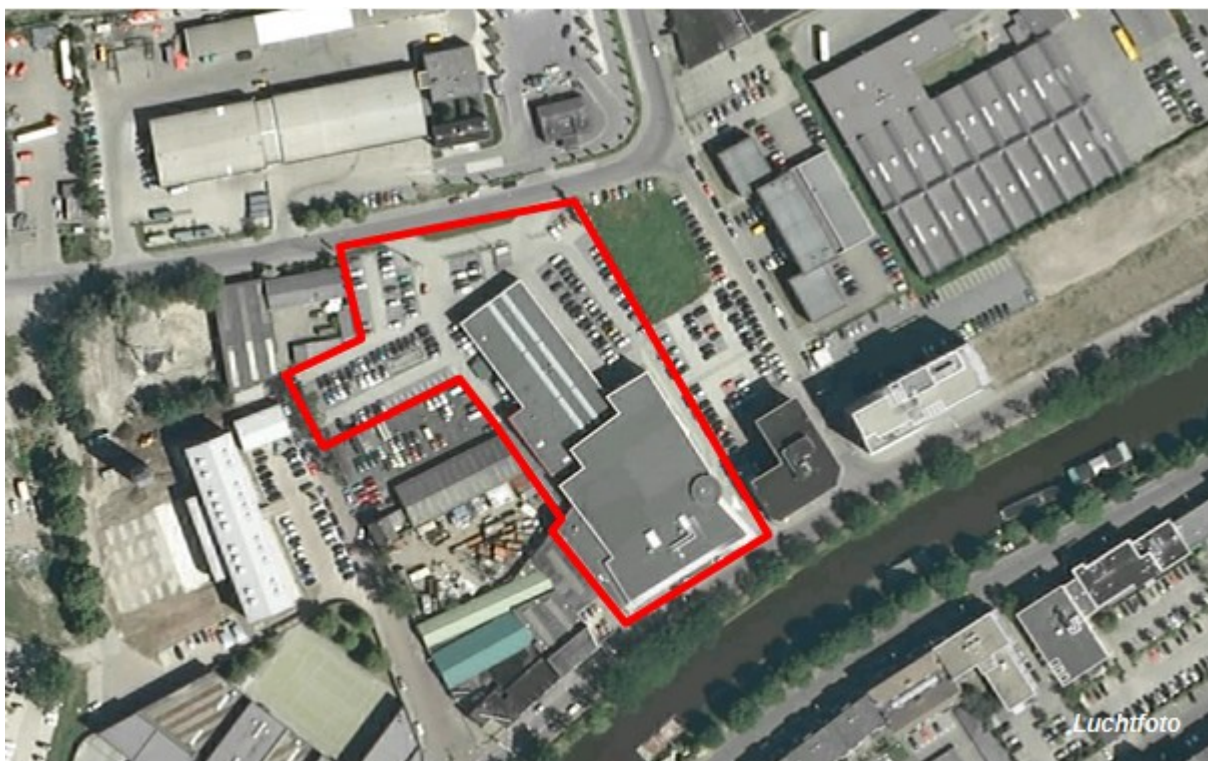
2.2.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven is het plangebied gelegen aan de Tramsingel. Het pand is met de voorgevel gesitueerd naar deze singel. Rondom het plangebied is de Smederijstraat ten oosten en de Slingerweg ten noorden van het plangebied gelegen. Het plangebied is ook vanaf de achterzijde via de Slingerweg bereikbaar. Hier is tevens het parkeerterrein gelegen dat plaats biedt aan 160 auto's. Op circa 100 m ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn.

De ruimtelijke bebouwingsstructuur van de Tramsingel ter plaatse van het plangebied is opgebouwd uit een afwisseling van hoge en lage kantoor- en bedrijfspanden die opgebouwd zijn uit één tot zeven bouwlagen met een plat dak. Deze bebouwing is maar aan één zijde van de singel te vinden.

Het betreffende pand in het plangebied betreft een bedrijfspand met een eigentijdse uitstraling gekenmerkt door grote glaspartijen. De gevels zijn qua architectuur en materiaalgebruik divers opgebouwd en vormgegeven. De maximale bouwhoogte van het pand betreft 12 m. De voormalige functie als garagebedrijf is in de vormgeving en indeling van het pand duidelijk herkenbaar door middel van het tankstation aan de voorzijde, de kantoorruimte daarboven en de showroom en werkplaats aan de achterzijde.

De achterzijde van het pand is zoals eerder gesteld gelegen aan de Slingerweg. Dit gebied kan omschreven worden als een gebied met onsamenhangend karakter waarbinnen zich diverse functies en bebouwingsvormen bevinden waarbij op enkele plaatsen sprake is van braakliggende gronden en (bedrijfs)bebouwing.



Foto's van het plangebied en het betreffende pand

2.2.2 Cultureel erfgoed

Ten aanzien van historisch geografische relict en gebouwd erfgoed kan worden gesteld dat in het plangebied niet of nauwelijks waardevolle cultuurhistorische elementen voorkomen. De uitbreiding van het beschermd stadsgezicht in aanwijzing loopt tot aan de voorgevelrooilijn en is dus niet van

toepassing op het plangebied. Uit de beleidsadvieskaart Breda's erfgoed 1 blijkt dat onderhavig plangebied gelegen is in een archeologisch onderzoeksgebied met deels een hoge en deels een lage archeologische verwachting.

In het kader van de huidige ontwikkelingen zullen geen bouw- en graafwerkzaamheden verricht worden waarvoor een archeologisch (voor) onderzoek noodzakelijk is.

In dit bestemmingsplan is wel een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen om de (eventuele) aanwezige archeologische waarden te beschermen, indien er versturende werkzaamheden plaatsvinden die onderzoeksplichtig zijn.



Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's erfgoed

2.3 Functionele structuur

De functionele structuur van de Tramsingel en het achterliggende gebied tussen de Tramsingel en het spoor bestaat uit een afwisseling van kantoorfuncties en bedrijfsmatige functies.

Direct ten oosten van het plangebied is een kantoorpand te vinden dat op de hoek van de Tramsingel en de Smederijstraat gesitueerd is. Aan de westzijde van het plangebied is een autobedrijf te vinden. Verder naar het westen is een winkel en een snookercentrum gelegen. Op de hoek van de Tramsingel en de Lunetstraat is een brandweerkazerne gesitueerd. In het achtergebied tussen de Tramsingel en het spoor zijn nog diverse bedrijven te vinden het betreft hier onder andere een autobedrijf, de gemeentelijke milieustraat, het distributiecentrum van een postbedrijf en diverse kantoren.

De functionele indeling van het pand is onder te verdelen in vier verschillende verhuurbare ruimtes, met in totaal circa 5.650 m² vloeroppervlakte. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de indeling van de te verhuren ruimtes.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Er zijn geen nationale belangen in het geding door toedoen van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro. Het besluit heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AmvB-ruimte.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.
6. In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen:
7. veiligheid op rijksvaarwegen;
8. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
9. de elektriciteitsvoorziening;
10. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. de veiligheid van primaire waterkeringen;
12. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
13. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
14. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

De gemeente Breda heeft in de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' al de basis gelegd voor de Bredase identiteit, hetgeen de basis vormt voor het meenemen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden worden al enige jaren in het begin van het planproces meegenomen. In paragraaf 2.2.2 is het historisch karakter van het plangebied uiteengezet. De wijze waarop het eventuele waardevolle karakter is geborgd, is ook in deze paragraaf beschreven. Hiermee wordt voldaan aan zowel het Barro als het gewijzigde Bro.

3.3 Provinciaal beleid

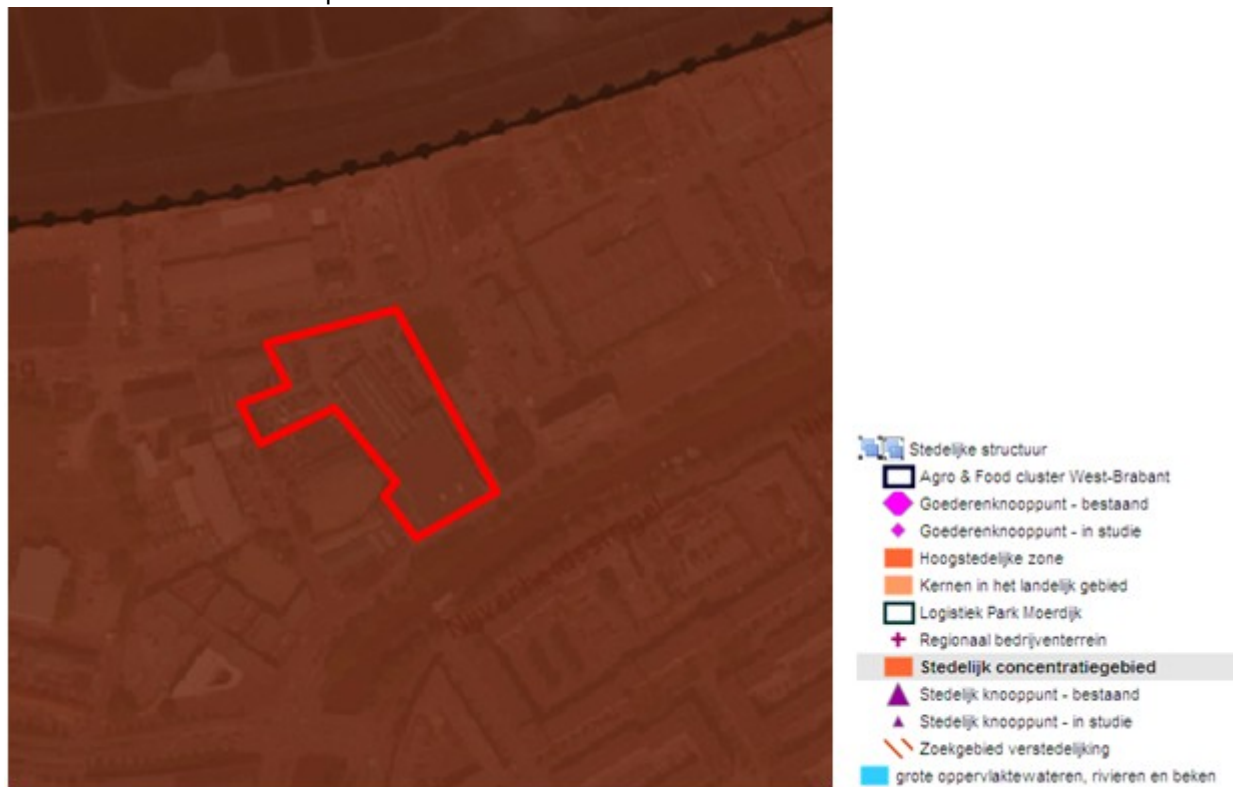
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is in werking getreden op 1 januari 2011 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de voorgaande beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Voor het plangebied is het beleid van het stedelijk concentratiegebied van toepassing. Naar huidige inzichten van de provincie is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Met name de beleidslijnen van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn voor het onderhavige plan van belang. Voor het stedelijke concentratiegebied betekent zorgvuldig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering.

Het onderhavige plan levert hieraan een bijdrage, omdat bestaande bedrijfsruimte opnieuw wordt ingevuld met een andere functie. Daarnaast biedt de verdwijning van het lpg-vulpunt diverse ontwikkelingsmogelijkheden voor het omliggende gebied, dat voorheen belemmerd werd door de milieucontouren van het vulpunt.



Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie RO

Verordening ruimtelijk 2011

De Verordening Ruimte, vastgesteld op 17 december 2010, is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie deze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van deze structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening Ruimte uitgewerkt. Op 1 maart 2011 is de Verordening Ruimte in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Het plangebied aan de Tramsingel is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het begrip bestaand stedelijk gebied is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kan in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

De voorgestelde functiewijziging in het plangebied is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat vrijkomende bedrijfsbebouwing opnieuw wordt gebruikt. Daarnaast wordt het bestaande voorzieningenniveau in Breda versterkt doormiddel van onderhavig plan.



Uitsnede kaart stedelijk gebied , Verordening ruimte 2011

3.4 Gemeentelijk beleid

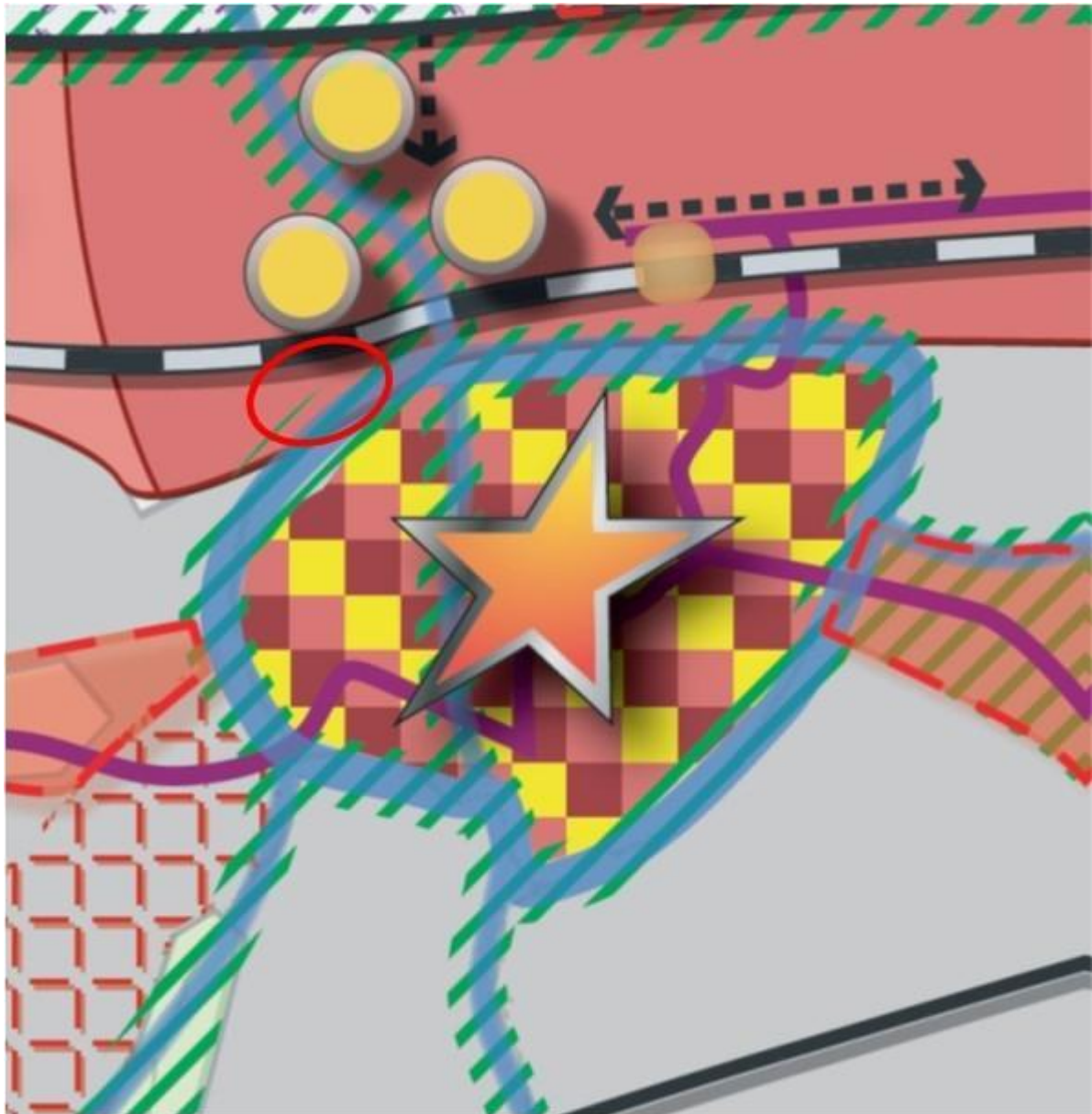
Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de 'Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie voor de stad is daarom wenselijk.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Spoorzone: VIA-Breda'. VIA Breda staat voor een mix van functies complementair aan de binnenstad en het ontwikkelen van nieuwe, hoogwaardige vormen van stedelijkheid. Kwaliteitsverbetering wordt gezocht in bebouwing en openbare ruimte. Hiervoor is een wijkontwikkelingsplan in uitvoering.

De nieuwe invulling van het betreffende pand aan de Tramsingel zorgt voor een diversiteit aan functies ter plaatse. Daarnaast zorgt de verdwijning van het lpg-vulpunt ervoor dat de naaste omgeving niet langer belemmerd wordt door de milieufactoren van dit vulpunt. Dit biedt nieuwe ontwikkelingskansen voor het gebied, hetgeen passend is binnen de beleidsvisie van de gemeente Breda om een kwaliteitsverbetering te realiseren in de spoorzone waarbinnen het plangebied gelegen is.



Uitsnede plankaart Structuurvisie Breda

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de herbestemming van het pand aan de Tramsingel 48 te Breda.

4.2 De ontwikkeling en het programma

Het pand van het voormalige garagebedrijf staat reeds enige tijd leeg en het is gewenst dat het een nieuwe invulling krijgt. Met de verscheidenheid aan toekomstige functies wordt de diversiteit aan functies aan de Tramsingel versterkt.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het lpg-vulpunt ter plaatse te saneren. De sanering van dit vulpunt is dan ook de eerste stap in de herontwikkeling van het plangebied. Het tankstation blijft verder wel gehandhaafd en zal geen veranderingen ondergaan.

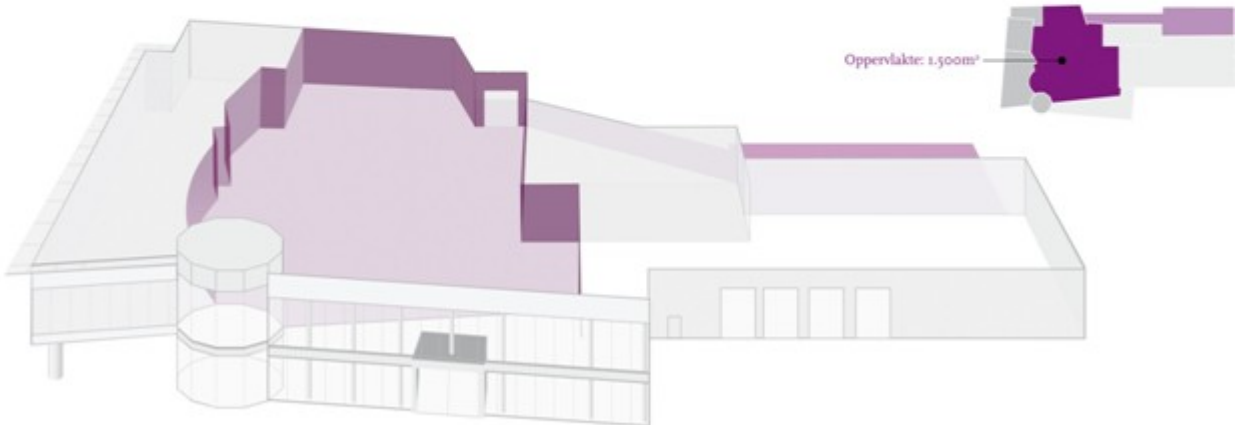
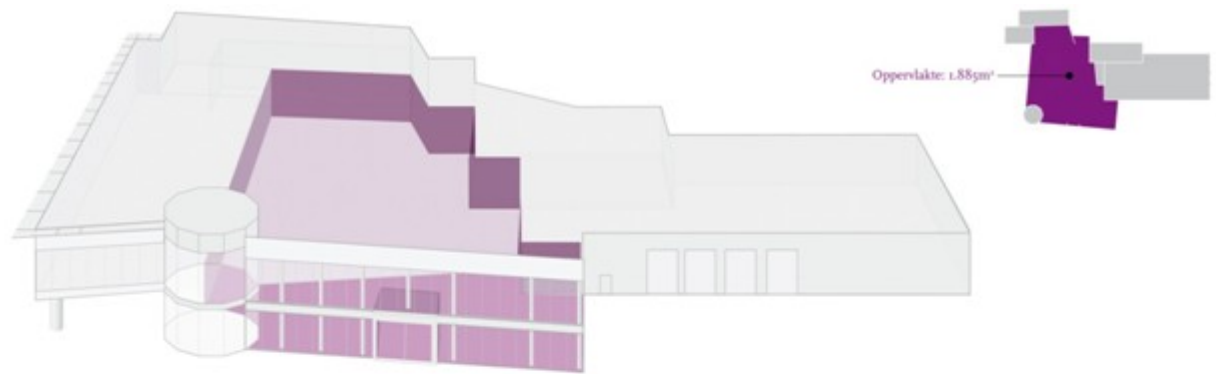
De sanering van het lpg-vulpunt zorgt er voor dat de bestaande hindercontour vanuit dit vulpunt verdwijnt. Hierdoor wordt de naaste omgeving van het plangebied gevrijwaard van belemmeringen voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De nieuwe invulling van het pand vindt plaats door het pand op te delen in vier verschillende te verhuren gedeeltes (zie afbeelding op pagina 16). In totaal betreft het hier circa 5.650 m² BVO.

Er vindt geen fysieke uitbreiding van het pand plaats. Op dit moment zijn de exacte functies nog niet duidelijk. Om meerdere opties open te houden is een globale inventarisatie uitgevoerd van mogelijk functies. Een kinderspeelparadijs is een optie die als zeer reëel wordt beschouwt. Deze functie is op de begane grond voorzien. Andere functies die tot de mogelijkheden behoren zijn;

- leisure, ontspanning en vermaak (kindersporten, bowlingbaan, dansschool, minigolf, lasergamen, skaten en kinderopvang);
- een bioscoop voor kinderen en een kindertheater (mits het onderdeel uitmaakt van het kinderspeelparadijs);
- sportgerelateerde functies (fitness en yogacentrum);
- kantoorfunctie enkel als ondersteunende functie.

Medische en paramedische functies (zoals ooglaserstudio, psycholoog, schoonheidssalon, nagelstudio) worden in beginsel niet toegestaan. Gelet op de ter plaatse sportgerelateerde functies wordt een praktijkruimte voor fysiotherapie echter wel toegelaten.

Om de nodige flexibiliteit te creëren is gekozen voor gemengde bestemming. In de bestemmingsplanregels is expliciet aangegeven welke functies zijn toegestaan.



Verdeling van het pand in verhuurbare ruimtes (functie indeling nog niet bekend)

4.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied is zowel via de voorzijde (Tramsingel) als de achterzijde (Slingerweg) bereikbaar. Beide ontsluitingsrichtingen blijven ook op deze manier gehandhaafd. Tevens wordt de mogelijkheid bestudeerd om aan de oostzijde van het plangebied een aansluiting te creëren aan de Smederijstraat.

Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde. In totaal is ruimte voor 160 parkeerplaatsen. Tevens wordt momenteel een deel van het naastgelegen parkeerterrein gehuurd voor een lange periode ('G' op de bijgevoegde afbeelding). Dit zal ook in de toekomst zo blijven. Hier zijn 34 parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal is er hierdoor een parkeercapaciteit van 194 parkeerplaatsen.

Zoals eerder aangegeven is de exacte invulling van het nieuwe pand nog niet duidelijk, daarom biedt het voorliggende bestemmingsplan met het oog op de toekomst, de nodige flexibiliteit. Ten aanzien van het parkeren dient dan ook uitgegaan te worden van een worstcase scenario, waarbij de functie met de hoogste parkeerdruk maatgevend is.

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda) is het plangebied gelegen in de schil. Om de parkeernorm te bepalen is gekeken naar welke van de genoemde functies in het parkeerbeleid, die tevens binnen bestemmingsplanregels van het voorliggende bestemmingsplan toegestaan is, de hoogste parkeernorm heeft.

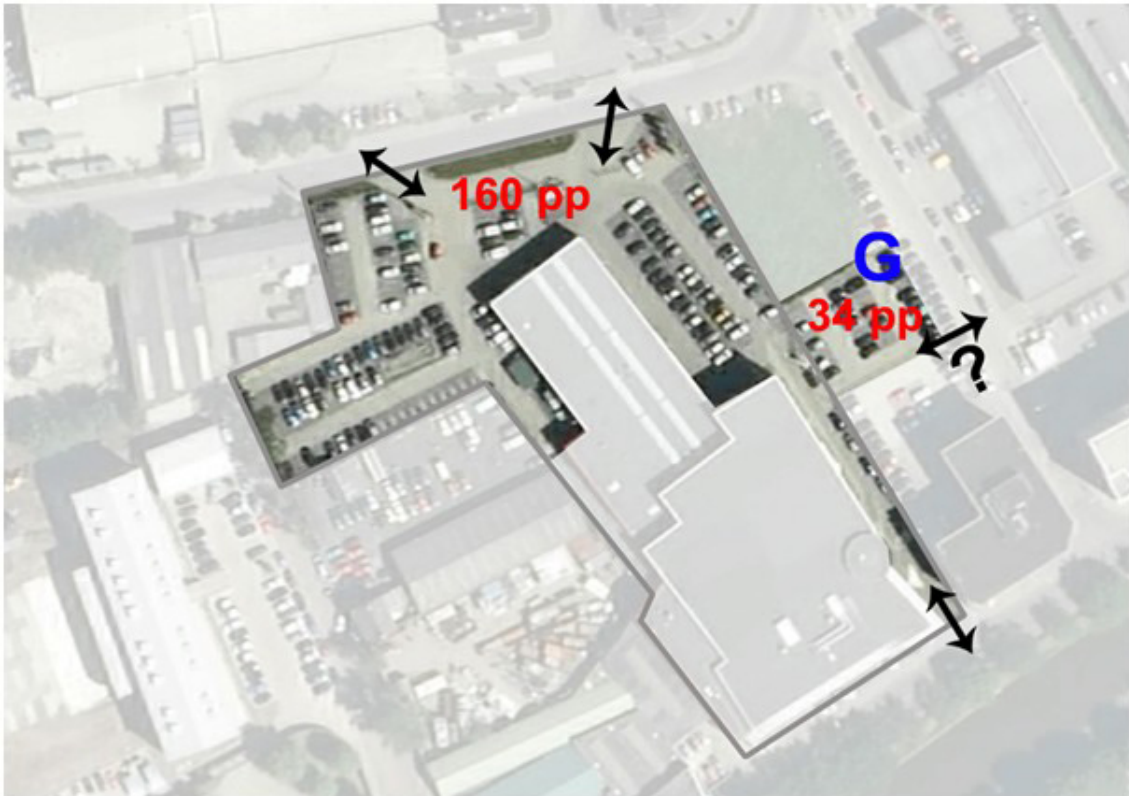
Hierbij dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid een instructiezwembad toe te staan in het gebouw. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² wateroppervlak. Binnen onderhavig plan zal middels een wijzigingsbevoegdheid wellicht maximaal twee baden van 15 m * 8 m (120 m²) toe te staan. Voor een dergelijke zwembadfunctie zijn op basis van deze gegevens in totaal (2,4 * 8) 20 parkeerplaatsen nodig.

Voor de overige invulling van het gebouw wordt op basis van de hoogste parkeernorm (voor een sportschool) uitgegaan van een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Op basis van deze norm zijn er voor 5.410 m² BVO in totaal 163 (54,1 * 3) parkeerplaatsen nodig.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op 183 parkeerplaatsen.

Uit de bovenstaande berekening kan worden opgemaakt dat onderhavig bestemmingsplan op basis van een worstcase scenario over voldoende parkeercapaciteit beschikt. Hierbij is eventueel dubbelgebruik (door toedoen van diverse openingstijden en piekmomenten) buiten beschouwing gelaten. Met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wordt de capaciteit aan plaatsen vergroot.

Tevens is het noemenswaardig dat van een maximale invulling als sportschool (in combinatie met de zwembadfunctie) geen sprake zal zijn waardoor de feitelijke parkeerbehoefte lager zal uitvallen.



Parkeerplaatsen en entree

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient vaak een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725.

Gezien het feit dat er geen fysieke ingrepen zullen plaatsvinden en er slechts gebruik zal worden gemaakt van bestaande bebouwing is een bodemonderzoek niet aan de orde.

5.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets. De wettelijke basis ligt in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Breda.

Bij nieuwe bouwplannen waarbij meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak wordt afgekoppeld moet er “Waterneutraal” gebouwd worden. “Waterneutraal” bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken in het plangebied wordt verwerkt of tijdelijk in het plangebied wordt gebufferd.

Gezien het gebrek aan fysieke uitbreidingen is een waterhuishoudkundige verandering niet aan de orde. Een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Ecologie

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Gezien het achterwege blijven van uitbreidingen of andere fysieke veranderingen is een aantasting van de lokale natuur/ecologie niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat beschermd wordt in het kader van de Natuurbeschermingswet. Om deze reden hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

5.5 Bedrijven

Door Aveco de Bondt is in februari 2012 een onderzoek uitgevoerd naar het aspect bedrijven en milieuzonering, dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Aan de hand van het planologisch kader is gekeken welke invloed milieuzonering heeft op de voorgenomen ontwikkelingen aan de Tramsingel te Breda. Naast het effect van omliggende bedrijven op de gewenste ontwikkeling is tevens inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de realisatie van de nieuwe functies op de omliggende gevoelige objecten.

Uit toetsing van de omliggende bestemmingsplannen is gebleken dat omliggende functies mogelijk een nadelige invloed hebben op de gewenste ontwikkeling. Bij het nader uitwerken van het inrichtingsplan dient rekening gehouden te worden met de geur contour van de gemeente werf en de geur en gevaren contour van het tankstation. Deze contouren kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied beperken.

Binnen de voorgenomen ontwikkeling zijn geen geluidgevoelige objecten gepland. In voorliggende studie is er daarnaast vanuit gegaan dat het toekomstige planologisch regime geen nieuwe gevoelige functies zal toestaan. Hierdoor hebben de omliggende hindercontouren voor geluid geen nadelig effect op de voorgenomen ontwikkeling.

De initiatiefnemer is voornemens een hele reeks aan nieuwe gebruiksmogelijkheden op te laten nemen in het bestemmingsplan. Deze functies zijn ingedeeld conform de milieuzonering methodiek van de VNG. Hieruit blijkt dat de meeste functies vallen onder categorie 2 met uitzondering van de functie zwembad welke valt onder categorie 3.1. De categorieën komen overeen met respectievelijk een hindercontour van 30 en 50 meter (geluid). De dichtstbij zijnde gevoelige bestemming ligt op circa 50 meter waardoor de ontwikkeling geen nadelige effect op de omliggende geluidgevoelige objecten aan de Nijverheidssingel.

In het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is nog uitgegaan van een zwembadfunctie welke rechtstreeks mogelijk zou zijn op basis van dit bestemmingsplan. Inmiddels is besloten om de zwembadfunctie enkel middels een wijzigingsbevoegdheid toe te staan. Wanneer deze wijzigingsbevoegdheid wordt benut zal opnieuw gezien worden wat de invloed is van omliggende bedrijven op de gewenste ontwikkeling en tevens wat het effect is van de realisatie van de nieuwe functie op de omliggende gevoelige objecten.

De verdere onderbouwing van de milieutoetsing zal plaatsvinden middels een aanvulling op het reeds uitgevoerde milieuonderzoek. Deze aanvulling wordt voorafgaand aan het vooroverleg toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Geluid

Onderhavig plan betreft de herbestemming van een bestaand pand. De te vestigen functies betreffen geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai ook niet noodzakelijk.

5.7 Luchtkwaliteit

Door Aveco de Bondt is in november 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke invloed van onderhavig plan op de luchtkwaliteit, dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Het voorgenomen plan zal een verkeersgeneratie veroorzaken. Daar de nieuwe functies nog niet geheel duidelijk zijn, is met onderhavig onderzoek bepaald wat de maximale verkeersgeneratie mag zijn, waarbij het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Deze cijfers worden vergeleken met een reële inschatting van de te verwachten verkeersgegevens.

'Wet luchtkwaliteit'

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de 'Wet luchtkwaliteit' (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen.

Deze voorwaarden zijn:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en
- d. stikstofdioxide;
- e. een project is opgenomen binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Besluiten en Regelingen welke gekoppeld zijn aan de Wet luchtkwaliteit zijn ondermeer de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze algemene maatregel van bestuur, verder te noemen het "Besluit nibm", geeft aan wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van fijn stof of stikstofdioxide niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde (jaargemiddelde concentratie: 40 Jg/m³). De toename mag derhalve maximaal 1,2 Jg/m³ bedragen.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze ministeriële regeling, verder te noemen: "Regeling nibm", geeft aan hoeveel woningen en of kantoren kunnen worden gerealiseerd zonder dat de grens van 1,2 Jg/m³ voor de kritische parameters fijn stof en stikstofdioxide wordt overschreden. Deze grens ligt bij 1.500 woningen / 100.000 m² (bruto vloeroppervlak) kantoren aan een enkele ontsluitingsweg of 3.000 woningen / 200.000 m² kantoren aan twee ontsluitingswegen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor het rekenjaar 2011 de volgende maximale verkeersgeneratie geldt (weekdaggemiddelde, afgerond), waarbij het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit:

•	Tramsingel	2.650
•	Slingerweg	1.620
•	Gietijzerstraat	1.210
•	Smederijstraat	1.230

Deze berekende maximale verkeersgeneratie leidt niet tot (een dreigende) overschrijding van grenswaarden. Tevens bedraagt de toename van de concentraties N2 of PM10 maximaal 1,2 Jg/m³.

Wanneer de maximaal berekende verkeersgeneratie niet wordt overschreden, draagt de realisatie van het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde c. van de 'Wet Luchtkwaliteit'. In dat geval vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen.

Inschatting verkeersgegevens

Op basis van de nieuwe functies zoals deze op dit moment beoogd en bekend zijn is een inschatting gemaakt van de verkeersaantrekkende werking per weekdag. Deze inschatting betreft circa 728 verkeersbeweging per weekdag. Een berekening van deze gegevens is opgenomen in de bijlage van de voorliggende toelichting.

Op basis van de inschatting kan gesteld worden dat het niet reëel is dat de hoeveelheid verkeersbewegingen die gehaald moeten worden om tot een overschrijding te komen, gehaald zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

5.8 Externe veiligheid

In verband met het feit dat de planlocatie binnen 200 meter van het spoortracé Tilburg – Dordrecht / Tilburg – Roosendaal ligt, een tracé waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is door Aveco de Bondt in mei 2012 een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Omdat de planlocatie binnen 200 meter van de transportroute is gelegen, is bepaald welk effect voorgenomen planontwikkeling heeft op de veiligheidssituatie. In deze rapportage is het effect van de ontwikkeling op het groepsrisico berekend en bepaald of de ontwikkeling valt binnen de PR 10-6 contour. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

Plaatsgebonden risico

Transport over het spoortracé Tilburg – Dordrecht / Tilburg – Roosendaal levert een risicocontour PR 10-6 op. Deze contour bevindt zich binnen het baanvak en heeft derhalve geen beperkende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico, berekend op basis van de vervoersgegevens uit het Basisnet, blijft ongewijzigd 0,035. Hierdoor wordt de oriënterende waarde (normwaarde 1,00) niet overschreden. Tevens blijkt de vergelijking tussen de berekening op basis van de realisatie cijfer en het Basisnet, dat met de komst van het Basisnet het aantal vervoersbewegingen drastisch zal afnemen en het groepsrisico daarmee ook afneemt (van 0,362 naar 0,035). Voorliggende berekening kan dienen ter onderbouwing van de groepsrisico verantwoording.

De resultaten van het onderzoek van Aveco de Bond zijn doorgesproken met de Brandweer Midden- en West-Brabant, Afdeling Risicobeheersing. De brandweer kan instemmen met de realisatie van de functies die het onderhavige plan rechtstreeks mogelijk maakt. Waar noodzakelijk zal de brandweer, in het traject omtrent de omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan de ontsluiting, vluchtwegen, evacuatieplannen, waarschuwingssystemen, etc.

Conclusie

Op basis van bovenstaande, het volledige onderzoek van Aveco de Bondt en het advies van de brandweer blijkt dat het spoortracé geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen welke mogelijk gemaakt worden in het onderhavige plan. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat tijdens het traject van de omgevingsvergunning nog nadere eisen kunnen worden gesteld aan de inrichting en aan het treffen van afdoende preventieve maatregelen om in het geval van een mogelijke calamiteit adequaat te kunnen optreden.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling dient - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdropzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdropzet

Bestemmingsplan algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Artikel 3 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, en ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' voor een tankstation en ondergeschikte detailhandel.

De bouwmogelijkheden zijn de in de bouwregels en op de verbeelding middels een maximale bouwhoogte en een maximale bebouwingspercentage geregeld.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

de bouw van een of meer woningen;

- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.3 Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden- en West-Brabant, Afdeling Risicobeheersing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Ziet geen aanleiding voor het maken van opmerkingen op het plan.

Waterschap Brabantse Delta

Geeft een positief wateradvies nu de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen.

Brandweer Midden- en West-Brabant, Afdeling Risicobeheersing

In eerste instantie was de mogelijkheid om een zwembadfunctie toe te staan binnen het plangebied rechtstreeks opgenomen. Met name gelet op de aanwezigheid van kwetsbare groepen (kinderen) in een zwembad is, op advies van de brandweer, besloten dat het oprichten van een zwembad in dit bestemmingsplan niet rechtstreeks wordt toegestaan. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin een zwembad in een later stadium wel mogelijk is mits het in die situatie te verantwoorden is.

De brandweer kan instemmen met de realisatie van de overige functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Hierbij wordt door de brandweer wel een voorbehoud gemaakt. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal er nader ingegaan moeten worden op een Risico inventarisatie conform de Arbeidsomstandighedenwet, waarbij nadrukkelijk dient te worden gekeken naar de risico's binnen en buiten het gebouw. Tevens zal er in detail gekeken worden naar de planinvulling zowel rondom als binnenin het gebouw. Waar dit noodzakelijk is zal de brandweer nadere eisen stellen aan de ontsluiting, vluchtwegen, evacuatieplannen, waarschuwingssystemen, etc.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het college stelt aan de raad voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

8.2.3 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.