

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.

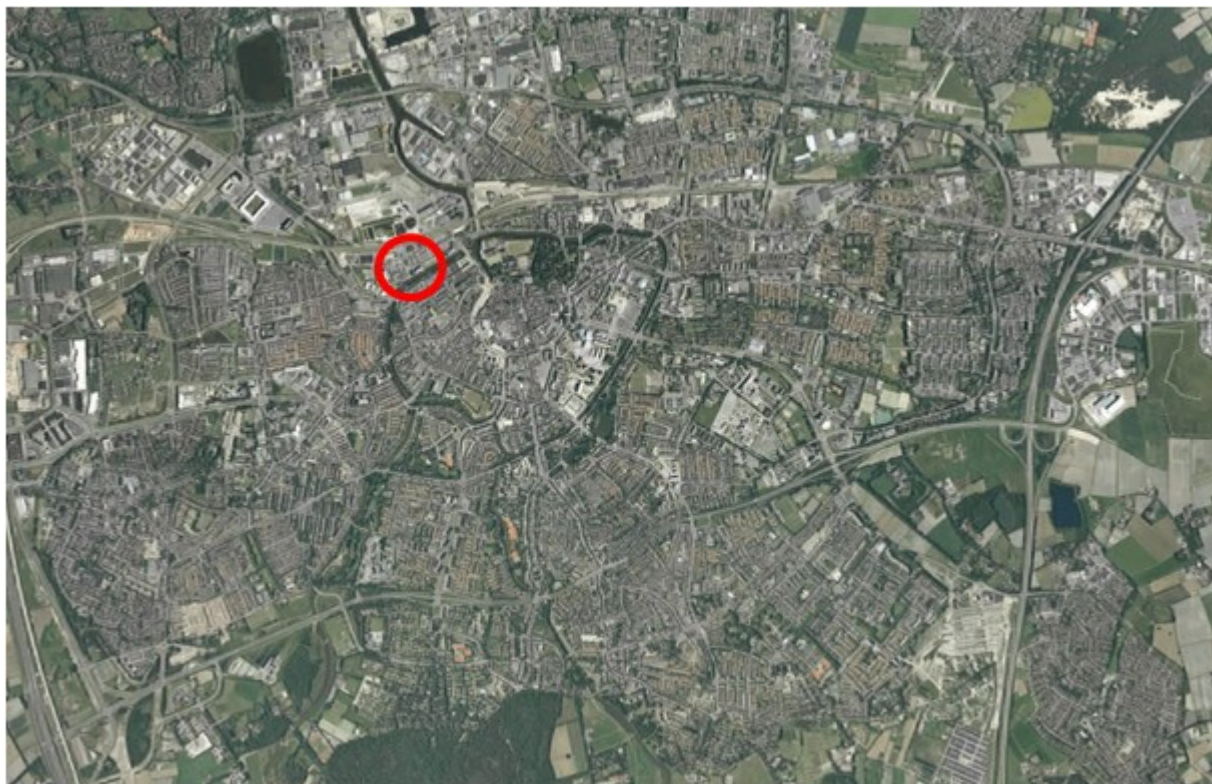
Om het pand een nieuwe functie te kunnen geven is het derhalve noodzakelijk om het lpg-vulpunt te saneren. Op deze manier zijn er vanuit milieuoogpunt geen belemmeringen meer en wordt het plangebied en zijn naaste omgeving opengesteld voor nieuwe ontwikkelingen.

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.

