

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.

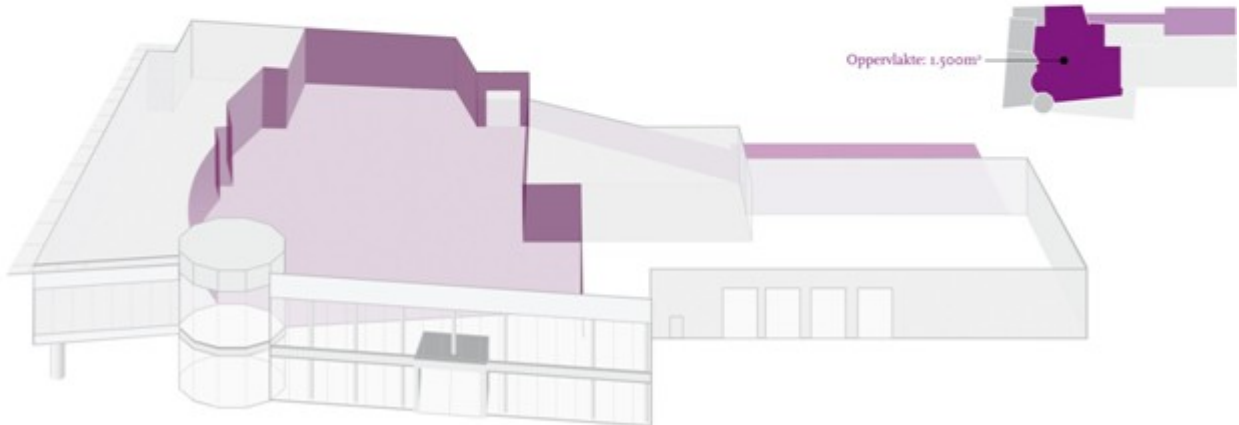
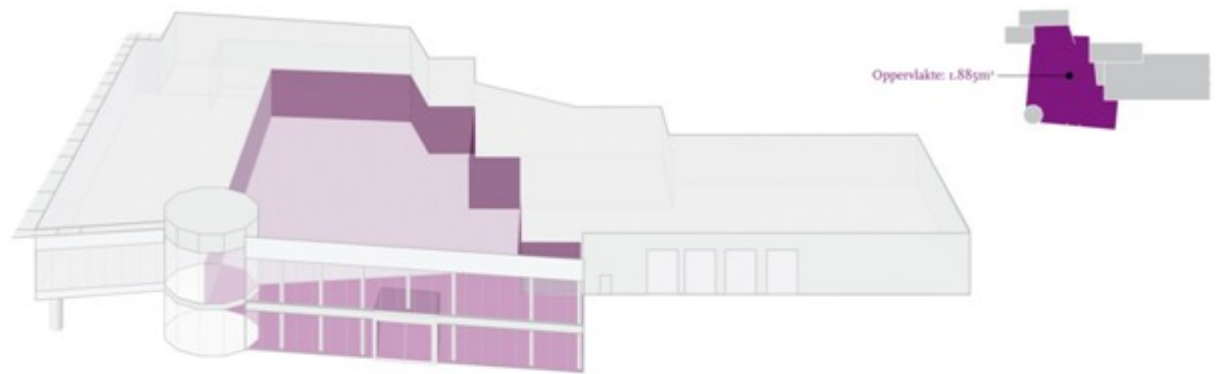
De sanering van het lpg-vulpunt zorgt er voor dat de bestaande hindercontour vanuit dit vulpunt verdwijnt. Hierdoor wordt de naaste omgeving van het plangebied gevrijwaard van belemmeringen voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De nieuwe invulling van het pand vindt plaats door het pand op te delen 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.

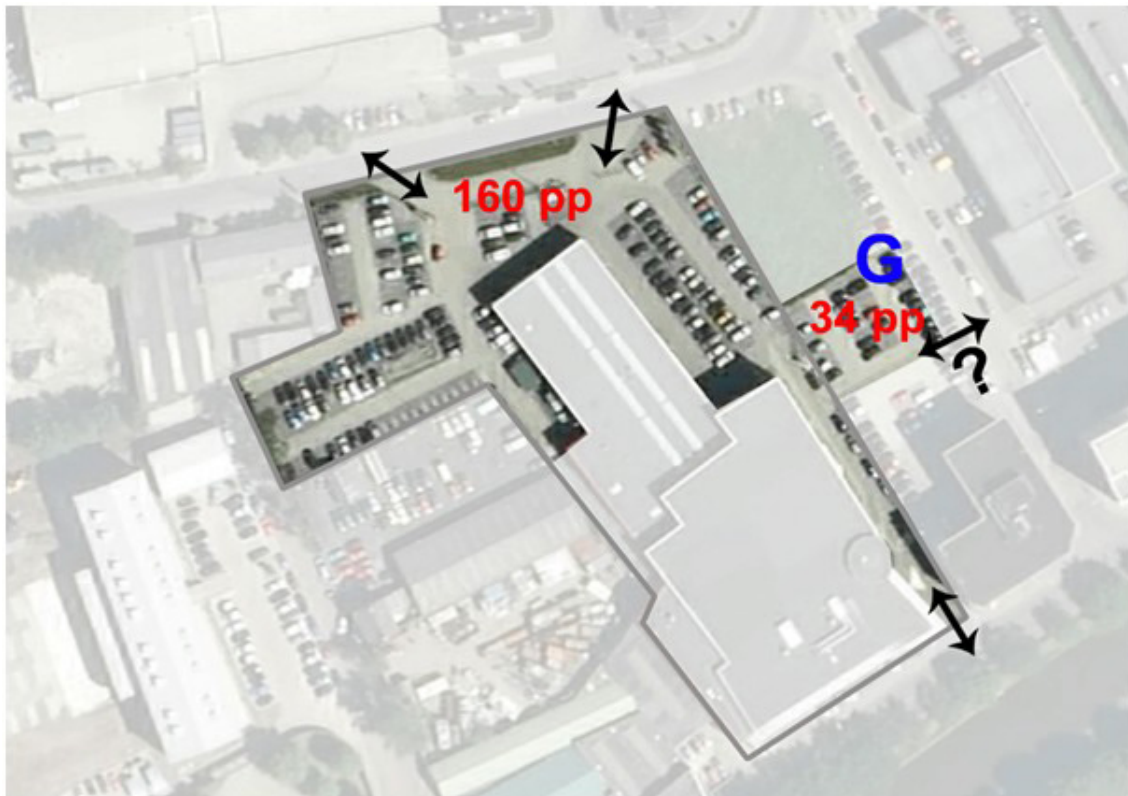
Hierbij dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid een instructiezwembad toe te staan in het gebouw. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² wateroppervlak. Binnen onderhavig plan zal middels een wijzigingsbevoegdheid wellicht 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