



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

In juli 2011 heeft Janssens Vastgoed BV een principeverzoek ingediend voor een verbouwing van het pand Tramsingel 48 tot o.a. kinderspeelparadijs, kinderdagopvang, fitness, yogacenter etc. Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan 'Tramsingel', waarin het perceel de bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft. Onder andere kantoren en bedrijven zijn toegelaten. De gevraagde functies passen niet binnen de omschrijving van deze bestemming.

Op 23 augustus 2011 heeft uw college besloten mee te willen werken aan de functieverandering van het pand Tramsingel 48. Middels het onderhavige bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' wordt de gewenste functieverandering dan ook planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' heeft van 7 juni tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect van het besluit

Met het opstellen van het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' wordt het mogelijk gemaakt om het leegstaande pand van een voormalige garagebedrijf aan de Tramsingel 48 een nieuwe invulling te geven middels de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zal het dan mogelijk worden om functies passend binnen onder meer 'cultuur en ontspanning', zoals een kinderspeelpaleis, 'maatschappelijke voorzieningen' zoals een kinderdagverblijf en 'sportvoorzieningen' zoals een fitnessruimte toe te staan.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan bekend gemaakt. Hierop volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk. Vanaf de datum van onherroepelijkheid kan ook een omgevingsvergunning worden verleend.

Argumenten

Voor een deel van het pand is een kinderspeelparadijs aangevraagd. Hiernaast kan gedacht worden aan een bowlingbaan, dansschool, minigolf, lasergamen, skaten en kinderopvang. Ook sportgerelateerde functies (fitness en yogacentrum) met hierbij behorende ondersteunende functies (sauna en fysiotherapeut) zijn mogelijk.

De locatie en het pand zijn geschikt voor functies die niet specifiek onder de definitie 'bedrijf' vallen. Het ligt namelijk op de rand van het bedrijventerrein op een zichtlocatie en heeft een behoorlijk groot eigen parkeerterrein. Er zijn reeds 194 parkeerplaatsen aanwezig, wat neerkomt op (ruim) voldoende parkeercapaciteit voor de gewenste functies. Hiernaast is de locatie, vanwege zijn ligging, goed bereikbaar. Een functiewijzing is dan ook acceptabel als de nieuwe functies passen binnen onder meer 'cultuur en ontspanning', 'maatschappelijke voorzieningen' en 'sportvoorzieningen', met bijbehorende ondersteunende functies.



De aanwezigheid van het LPG-vulpunt, LPG-reservoir en LPG-afleverzuil maken een herontwikkeling van het pand voor de gevraagde functies thans onmogelijk. De functies in het pand zijn namelijk te beschouwen als een 'kwetsbaar object'. Het LPG-vulpunt ter plaatse zal dan ook worden gesaneerd om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Tussen verhuurder (Janssens Vastgoed B.V. en Tramsingel Breda B.V.) en huurder (Total Nederland N.V.) is hierover reeds schriftelijke overeenstemming bereikt. Het ter plaatse aanwezige tankstation blijft gehandhaafd en zal geen verdere veranderingen ondergaan.

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 extra aandacht geweest voor het aspect externe veiligheid. De brandweer kan instemmen met de realisatie van de functies die het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' rechtstreeks mogelijk maakt. Waar noodzakelijk zal de brandweer, in het traject omtrent de omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan de ontsluiting, vluchtwegen, evacuatieplannen, waarschuwingssystemen, etc.

De Bedrijventerreinennota uit 2007 geeft aan dat behoud en revitalisering van bedrijventerreinen het uitgangspunt is. Het bedrijventerrein Slingerweg, waar de locatie deel van uitmaakt, is toe aan een revitalisering. Aan de Tramsingel liggen bedrijven en kantoren en vormen door de ligging aan de singel het visitekaartje van het achterliggende bedrijventerrein. Het voormalige garagepand aan de Tramsingel staat geruime tijd leeg. Om de gewenste functieverandering mogelijk te maken is geen fysieke uitbreiding van het pand nodig. De nieuwe invulling van het pand vindt plaats door het pand op te delen in vier verschillende te verhuren gedeeltes met een totaal oppervlakte van 5.650 m² bedrijfsvloeroppervlakte (BVO).

In de Kantorennota 2020 wordt beschreven dat er de komende jaren voldoende aanbod is qua kantoorruimte. Het vigerende bestemmingsplan 'Tramsingel' laat op de locatie Tramsingel 48 een kantoor toe, maar dit strookt niet met het nieuwe beleid. Een herziening van het bestemmingsplan is voor de gemeente dan ook een natuurlijk moment om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen. In het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' worden kantoren enkel toegestaan wanneer deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

Visie op het bedrijventerrein Slingerweg

Op het bedrijventerrein Slingerweg bevinden zich momenteel diverse functies, variërend van kantoren en wonen tot bedrijven. Deze diversiteit maakt het gebied toegankelijk voor verschillende initiatieven en biedt zo een ruime mate van flexibiliteit, hetgeen in het huidige economische klimaat als wenselijk wordt ervaren. Het bedrijventerrein Slingerweg wordt vanwege zijn ligging bij uitstek geschikt voor initiatieven die weliswaar baat hebben bij een ligging nabij het centrum van de Breda maar waarvan het niet noodzakelijkerwijs wenselijk is dat deze initiatieven zich daadwerkelijk in het centrum van Breda vestigen. Het voorgaande betekent echter geen vrijbrief voor het onbegrensd toestaan van diverse initiatieven op het bedrijventerrein. Een verzoek dat bij het gemeentebestuur binnenkomt, wordt per geval beoordeeld. Alleen daar waar dit vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt wenselijk wordt geacht, kan eventueel medewerking worden verleend middels de daarvoor bedoelde procedures.

In onderhavige geval wordt de vestiging van de gewenste functies, onder meer 'cultuur en ontspanning', 'maatschappelijke voorzieningen' en 'sportvoorzieningen' passend geacht in de visie van een centraal gelegen, divers en laagdrempelig bedrijventerrein.

Afwegingen

N.v.t.

Juridisch

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.



Financieel

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.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerp bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48' heeft gedurende zes weken voor een ieder te inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Bredase Bode en de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan, gedurende 6 weken, ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in de Bredase Bode, de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda.

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48'



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Een nuancering op pagina 17, paragraaf 4.2 van de toelichting aan te brengen betreffende de 'medische en paramedische functies'. Deze functies zijn in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van een praktijkruimte voor fysiotherapie;
2. Het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 48', NL.IMRO.0758.BP2011015003-0401 vast te stellen, zoals dat van 7 juni tot en met 18 juli 2012 ter visie heeft gelegen, met inachtneming van de onder 1 genoemde aanpassing;
3. Geen exploitatieplan voor het onder 2 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 september 2012



, voorzitter.

, griffier.



NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Commissie: *Reinier*

Datum: *4-9-12*

☐ Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☒ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

VVD
PVDA
CDA
D66
GroenLinks
SP
Breda '97
Trots op Nederland
Leefbaar Breda

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Vragen / punten voor raadsdebat in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

[Handwritten signature], griffier.