

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

WonenBredurg is voornemens op de locatie gelegen aan de Tramsingel 22 (sectie F, nr. 1482), hoek Gieterijstraat te Breda een appartementencomplex met 77 appartementen, 1.377 m² kantoorruimte en een parkeergelegenheid voor 109 plaatsen te bouwen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om het initiatief te realiseren. Om het bouwplan toch mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en plangrens

Het plangebied ligt aan de Tramsingel, hoek Gieterijstraat te Breda. Ten noorden van de locatie is een bedrijventerrein gelegen dat begrensd wordt door de spoorlijn, ten zuiden van de Tramsingel ligt de singel. De locatie ligt aan de rand van de binnenstad aan een drukke doorgaande weg. Aan de westzijde grenst de locatie aan een kantoorgebouw (straatzijde) en aan de oostzijde was woningcorporatie Singelveste gevestigd. In afbeelding 1.2 is de plangrens weergegeven.



Afbeelding 1.1. Projectlocatie Tramsingel. De blauwe cirkel geeft de ligging van de locatie weer.

Plangebied

Het projectgebied bestaat uit een onbebouwd terrein van circa 4.800 m² aan de Tramsingel, net ten noorden van het centrum van Breda. In de huidige situatie ligt het projectgebied volledig braak en doet het dienst als parkeerplaats. Aan de noord- en zuidrand van het terrein staan bomen, zie onderstaande foto's.



Afbeelding 1.2. Luchtfoto projectlocatie Tramsingel



Foto 2.1. De rechter foto geeft een goed beeld van het braakliggende terrein. Incidenteel wordt er door medewerkers van WonenBreda geparkeerd.

Gebiedsbeschrijving

In de omgeving is - aan de noordzijde van het spoor - de herontwikkeling van de spoorzone gaande (brouwerijlocatie en CSM terrein). De herontwikkeling van het CSM-terrein (dat in de directe omgeving van het plangebied ligt) laat nog enige tijd op zich wachten. In het betreffende gebied zijn hoofdzakelijk (laagwaardige) bedrijven aanwezig. Aan de Tramsingel zelf staan meerdere kantoorgebouwen. Recent is een campus voor creatieve industrie en technologie nabij het plangebied gevestigd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het project is het bestemmingsplan 'Tramsingel e.o.' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 25 februari 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 december 1980. Het initiatief wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden B-A". Dit bestemmingsplan is, qua geluidssituatie, partieel herzien middels de "Parapluvoorziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord". Bij deze herziening zijn geluidcontouren van het aanpalende industriegebied kleiner geworden. Onderhavige locatie aan de Tramsingel valt niet meer in deze contour.

De ontwikkeling en bouw van een woon- en kantorencomplex met parkeergelegenheid is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan "Tramsingel e.o." dient voor de realisatie van het initiatief gewijzigd te worden.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling een appartementencomplex met 77 appartementen, 1.377 m² kantoorruimte en een parkeergelegenheid voor 109 plaatsen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 het doel van het bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 5 'Milieu' komen de sectorale milieuaspecten aan bod (bodemkwaliteit, water, ecologie, bedrijven en milieuzonering, geur, horeca, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid). In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteen gezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en een beschrijving van de verdere bestemmingsplanprocedure.