



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Op 31 maart 2008 heeft WonenBreda een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige Etna-terrein aan de Tramsingel (sectie F, nummer 1482). WonenBreda is voornemens op de locatie een appartementencomplex te bouwen, met op de begane grond kantoorruimte. Ook wil WonenBreda ter plaatse voorzien in parkeergelegenheid. De eerste besprekingen over het toevoegen van woningen in de strook langs de Tramsingel dateren uit 2003. Het plan van WonenBreda strookt niet met het geldende bestemmingsplan 'Tramsingel e.o.', waarin het perceel is aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan.

Op 28 april 2009 heeft ons college besloten positief te staan tegenover de herontwikkeling van het voormalige Etna-terrein aan de Tramsingel, mits voldaan wordt aan diverse milieukundige randvoorwaarden.

De plannen zoals deze vervolgens zijn ingediend door WonenBreda voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. WonenBreda wil een appartementencomplex met 77 appartementen bouwen, waarbij op de begane grond 1.377 m² aan kantoorruimte gerealiseerd wordt en een parkeergelegenheid voor 109 plaatsen wordt verwezenlijkt. WonenBreda heeft aangegeven dat het zal gaan om appartementen voor (alleenstaande) starters en senioren. Door de binnenstedelijke ligging is de locatie met name geschikt voor deze doelgroep. De woningen bestaan uit 2- en 3 kamerappartementen, zijn 66-83 m² groot en hebben allen een buitenruimte aan de zuidzijde.

Procedure bestemmingsplan

Middels het onderhavige bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' wordt de gewenste herontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan heeft van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen van het Waterschap Brabantse Delta. De opmerkingen van het Waterschap op het ontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen en verwerkt in zowel de toelichting en de regels van het definitieve bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22'. Naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijzigingen zijn hoofdzakelijk het gevolg van actualiseringen in het van toepassing zijnde beleid. Ook zijn de diverse onderzoeken, verricht ten behoeve van het onderhavige plan, toegevoegd als bijlagen bij de toelichting, hiermee wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 mei 2010, 200904183/3/R2. Deze uitspraak ziet op een andere casus maar wel is relevant dat de Afdeling heeft bepaald dat het onderzoek dat is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan met het (ontwerp)plan ter inzage worden gelegd. Daarnaast zijn enkele aanpassingen tekstueel van aard en ter bevordering van de leesbaarheid van het plan.

Ligging plangebied

Het bedrijventerrein Slingerweg, waar de locatie deel van uitmaakt, is toe aan een revitalisering. De aan de Tramsingel gelegen bedrijven en kantoren vormen door hun ligging aan de hoofdweg het visitekaartje van het achterliggende bedrijventerrein.



Herontwikkeling van het plangebied voorziet in de ontwikkeling van een gemengd woon- en werkmilieu. De gevraagde kantoorfunctie past binnen de diverse functies in de omgeving en het vigerende bestemmingsplan laat reeds de kantoorfunctie op de begane grond toe. Momenteel is zelfs volgens het bestemmingsplan op het gehele perceel de kantoorfunctie toegelaten. Met onderhavig nieuw bestemmingsplan wordt dit beperkt tot maximaal 1.377 m².

De gewenste ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied. Met het ontwikkelen van het onbebouwde terrein wordt een 'gat' in de stedenbouwkundige structuur dichtgezet.

Initiatieven en ontwikkelingen rondom het plangebied

Rondom het plangebied spelen diverse ruimtelijke ontwikkelingen als de geplande visie Binnenstad inclusief het gebied Slingerweg.

Voor het bestaande, leegstaande pand aan de Tramsingel 48 is een verzoek ingediend door Janssens Vastgoed BV. Initiatiefnemer wil op deze locatie diverse functies realiseren, zoals een kinderdagverblijf en enkele sportgerelateerde functies. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Tramsingel 48 is bijna gereed en het voornemen bestaat om dit plan op niet al te lange termijn aan te bieden aan het college zodat het ontwerp vrijgegeven kan worden voor tervisielegging.

Hiernaast zijn in de intake twee initiatieven binnengekomen met het verzoek om een kantoor om te zetten naar studentenhuysvesting. Het is nog niet bekend of voor deze initiatieven te zijner tijd een bestemmingsplanprocedure moet worden opgesteld of dat er een afwijkingsbesluit voor wordt gevoerd. Ook is het een optie deze initiatieven mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Slingerweg. Het totale gebied, bestemmingsplan Slingerweg, staat namelijk op de actualisatielijst en dit jaar zal naar alle waarschijnlijkheid gestart worden met de actualisatie van dit plan.

De reden dat er voor de Tramsingel 22 apart van de initiatieven en ontwikkelingen rondom het plangebied een bestemmingsplan wordt opgestart is gelegen in de (strakke) planning van WonenBreda. WonenBreda wil nog voor de zomer starten met de bouw van het appartementencomplex, onder meer om aanspraak te kunnen maken op een bepaalde subsidie. De voorwaarde voor het verkrijgen van deze subsidie is dat het gebouw eind 2013 opgeleverd is. Daarom wordt de ontwikkeling van de Tramsingel 22 ook niet samengepakt met de procedure voor Tramsingel 48.

Programmatiese capaciteit

De gewenste 77 appartementen behoort niet tot de bestaande harde plancapaciteit, zoals opgenomen in 'Koers Gezet'. In de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 (op 12 juli 2011 getekend door de gemeente en de drie woningcorporaties) is aangegeven dat de locatie Tramsingel een gewenste locatie is waar voor 2020 woningbouw kan komen, mits elders in de stad programmaties ruimte wordt gewonnen door o.a. sloop van woningen en het laten vervallen van bouwrechten.

Momenteel wordt over deze zogenaamde 'verduunninglijst' met de woningcorporaties overleg gevoerd. De verrekening voor 77 appartementen aan de Tramsingel wordt hierbij als een hard gegeven gezien.

WonenBreda heeft zowel mondeling als schriftelijk de intentie uitgesproken om ruimte voor de 77 appartementen aan de Tramsingel 22 te creëren in de verduunning waardoor er door de bouw van de appartementen aan de Tramsingel in aantal geen woningen in de stad bijkomen.

Zolang deze intentie nog niet formeel is verankerd in een overeenkomst bestaat het risico dat de capaciteit voor de bouw van de 77 appartementen aan de Tramsingel 22 ten koste gaat van de beschikbare ruimte voor nieuwe plannen binnen de regionale afspraken.

In de anterieure overeenkomst over de grondexploitatie die wordt gesloten tussen de gemeente Breda en Stichting WonenBreda is een passage opgenomen over de te creëren verduunning. Deze overeenkomst wordt ter tekening toegezonden aan Stichting WonenBreda.

Vooroverleg

Vanuit de provincie is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken, er is zodoende geen strijd met de provinciale belangen.



De provincie gaat er vooralsnog van uit dat de capaciteit voor de bouw van 77 appartementen gezocht moet worden in de nog beschikbare ruimte voor nieuwe plannen binnen de regionale afspraken.

De beschikbare ruimte voor nieuwe plannen binnen de regionale afspraken is door dit plan nog maar zeer beperkt.

Beoogd effect van het besluit

Middels het vaststellen van het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' wordt het mogelijk gemaakt om het onbebouwde terrein van circa 4.800 m² aan de Tramsingel een nieuwe invulling te geven. De gronden krijgen de bestemming 'gemengd', op de verdiepingen mag worden gewoond, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid zijn toegestaan op de begane grond. Daarnaast wordt parkeergelegenheid (op begane grond en op een dek) mogelijk gemaakt.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt, in verband met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, 6 weken gewacht met de bekendmaking. 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.

Argumenten

1. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee is deze zienswijze ontvankelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is deze zienswijze meegenomen. De zienswijze is onder punt 3 samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze in de totale beoordeling meegewogen.
2. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting en de regels van het plan op een enkel onderdeel aan te passen.
3. Zienswijze ingediend door ir. A.H.J. Bouten van het Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting

Zienswijze met betrekking tot de toelichting van het bestemmingsplan:

- a. *De volgende tekst moet worden opgenomen in de waterparagraaf: Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Op waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000m².*
- b. *In de waterparagraaf wordt gesproken over het aanvragen van een ontheffing, met ingang van de nieuwe Keur worden enkel nog vergunningen verleend;*
- c. *De te verwachte retentiecapaciteit van het sedumdak moet worden opgenomen in de waterparagraaf;*
- d. *Voordat geloozd mag worden vanaf verhard oppervlak moet de retentie in de Spinolaschans danwel de nieuwe haven gerealiseerd zijn;*
- e. *Voor het lozen van hemelwater vanaf 2.000 m² verhard oppervlak of meer dient een vergunning aangevraagd te worden. Niet relevant hierbij is het aanleggen van retentie;*
- f. *Voor het lozen op oppervlaktewater moet worden voldaan aan hetgeen gesteld in het Besluit lozen buiten inrichtingen. Ten aanzien van verontreinigingen moet worden voldaan aan hetgeen gesteld in de Wet Bodembescherming;*
- g. *In de waterparagraaf aandacht schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen;*

Zienswijze met betrekking tot de regels van het bestemmingsplan:

- h. *In artikel 3.1 onder i, zinsdeel "alsmede afvoer en infiltratie van water" verwijderen.*



Beoordeling

De opmerkingen van het Waterschap zijn, voor zover relevant, in de toelichting en in de regels verwerkt. Hiernaast zijn deze opmerkingen aan de initiatiefnemer doorgegeven.

Conclusie

De zienswijze is gegrond.

4. Volgens artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' vast te stellen.
5. Ambtshalve aanpassingen
In het bestemmingsplan zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijzigingen zijn hoofdzakelijk het gevolg van actualisering in het van toepassing zijnde beleid. Daarnaast zijn enkele aanpassingen tekstueel van aard en ter bevordering van de leesbaarheid van het plan.

Afwegingen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om te besluiten het plan niet vast te stellen. Wel geeft de ingediende zienswijzen aanleiding tot aanpassingen en aanvullingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de Provincie en het Waterschap voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De Provincie kan binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens is met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken 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

Het verhaal van de kosten is vastgelegd in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De kosten en opbrengsten van het project zijn voor risico van WonenBreda. Door de combinatie van kantoorruimte en appartementen wordt de herinrichting van het plangebied een haalbaar project en verloopt de ontwikkeling voor de gemeente Breda kostenneutraal.



Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerp bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' 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.

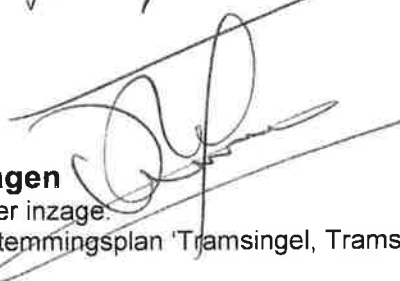
Communicatie vanaf nu

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan na 6 weken, 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 22'



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. De zienswijze van het Waterschap Brabantse Delta gegrond te verklaren;
2. Tot de volgende aanpassingen in de toelichting als gevolg van de zienswijzen:
 - Toelichting onder 5.6 'Watertoets':
 - o Aangevuld met de volgende opmerking "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Op waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000m²."
 - o Niet langer spreken van het aanvragen van een ontheffing, maar van het verlenen van een vergunning;
 - o De te verwachte retentiecapaciteit van het sedumdak is opgenomen;
 - o Voordat geloosd mag worden vanaf verhard oppervlak moet de retentie in de Spinolaschans danwel de nieuwe haven gerealiseerd zijn;
 - o Vermelding dat voor het lozen van hemelwater vanaf 2.000 m² verhard oppervlak of meer een vergunning aangevraagd dient te worden;
 - o In toelichting wordt gewezen op het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlozende bouwmaterialen.
3. Tot de volgende aanpassing in de regels als gevolg van de zienswijzen:
 - Artikel 3.1 onder i aangepast van "water, waterretentie, alsmede afvoer en infiltratie van water" naar "water, waterretentie".
4. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de toelichting:
 - Hoofdstuk 3: De indeling van het hoofdstuk is aangepast middels de toevoeging van subparagrafen, hiermee wordt de leesbaarheid vergroot. Hiernaast is het hoofdstuk als volgt geactualiseerd:
 - o De 'Nota Ruimte' is vervangen door de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte';
 - o Paragraaf 3.2.3 'Wijziging Besluit ruimtelijke ordening' toegevoegd.
 - Hoofdstuk 4: Titel aangepast naar 'Doelstellingen bestemmingsplan';
 - Hoofdstuk 5, paragraaf 5.6: Aangevuld met opmerkingen Waterschap Brabantse Delta;
 - Hoofdstuk 6, paragraaf 6.3: melding gemaakt van mogelijkheid om naast kantoren ook kleinschalige bedrijvigheid te vestigen op de begane grond van het appartementengebouw;
 - Hoofdstuk 8: Melding gemaakt van ingediende zienswijzen.
 - Toevoegen van de volgende onderzoeken als bijlagen bij de toelichting:
 - o Archeologie;
 - o Luchtkwaliteit;
 - o Ecologie, habitatgeschiktheitsbeoordeling;
 - o Milieuhinder;
 - o Bedrijven en milieuzonering;
 - o Hydrologie (Watertoets);
 - o Waterberging.
 - o Externe veiligheid;
 - o Bodemonderzoek.



5. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de regels:

Artikel 3.1

De voor '**Gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, in gestapelde vorm, uitsluitend op de tweede bouwlaag en de daarboven liggende bouwlagen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' parkeervoorzieningen, uitsluitend op de begane grond en op het parkeerdek;
met daarbij behorende voorzieningen:
- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. verkeer;
- g. terras, verhardingen en terreinen;
- h. groen;
- i. water, waterretentie.

Wordt aangepast naar

De voor '**Gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- b. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen op de verdiepingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' parkeervoorzieningen;
met daarbij behorende voorzieningen:
- e. groen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeren;
- h. terras, verhardingen en terreinen;
- i. verkeer;
- j. water, waterretentie;
- k. wegen en paden;
met uitzondering van:
- l. zelfstandige detailhandel.

Artikel 3.3

Toevoegen van het artikel 'Afwijken van de gebruiksregels'

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 voor 3.1 sub b voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld is in bijlage 1 bij deze regels of een activiteit die valt in een hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:

1. detailhandelsbedrijven;
2. horecabedrijven;
3. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht;
4. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

6. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen op de verbeelding:
- Uitbreiding van de maatvoeringsvlakken waarbinnen de maximale bouwhoogte 20 meter mag bedragen ten behoeve van de technische installaties.
7. Het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' vast te stellen, zoals dat van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 ter visie heeft gelegen en met inachtneming van de onder 2 t/m 5 genoemde wijzigingen.



8. Geen exploitatieplan voor het onder 6 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 31 mei 2012

, voorzitter.

, griffier.