

**Onderwerp**

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Slingerweg, Tramsingel 63'.

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Slingerweg, Tramsingel 63' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014015004-0401 vast te stellen.
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit plan op te stellen.

Inleiding

Dhr. Bax van Tramsingel BV heeft in maart 2013 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de percelen Tramsingel 52 en 62-66. Het plan was op dat moment twee complexen te realiseren met samen 187 onzelfstandige studentenkamers met op de begane grond ruimten ten behoeve van dienstverlening. Het college heeft op 9 juli 2013 dhr. Bax schriftelijk laten weten dat het plan niet in het vigerend bestemmingsplan past, maar onder voorwaarden bereid is mee te werken aan het planologisch-juridisch mogelijk maken van het plan.

Eind 2013 heeft dhr. Bax gevraagd om in plaats van alleen onzelfstandige eenheden een mix van onzelfstandige en zelfstandige eenheden te mogen exploiteren, te weten maximaal 214 zelfstandige studentenwooneenheden en 46 onzelfstandige studentenwooneenheden.

Op 19 maart 2014 heeft het college de initiatiefnemer laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek.

Het college verzocht in deze brief ook om onder de huurtoeslaggrens te blijven om te garanderen dat de zelfstandige wooneenheden betaalbaar blijven voor de doelgroep studenten.

Naar aanleiding van deze brief heeft dhr. Bax aangegeven de procedure te willen vervolgen.

Op 2 september 2014 heeft het college ingestemd met de projectopdracht voor het faciliteren van het initiatief. Naar aanleiding van dat besluit is in onderling overleg een anterieure overeenkomst opgesteld en heeft Bax Vastgoedontwikkeling een bureau opdracht gegeven het bestemmingsplan op te stellen. De gemeente heeft dit getoetst en voert de procedurele stappen uit.

Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken heeft het college op 17 maart 2015 ingestemd met de ondertekening van de anterieure overeenkomst, het vrijgeven voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het besluit hogere geluidwaarden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels tervisie gelegen en het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden en het onderhavige besluit voorziet hierin.

Op 16 juni jl. heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan met raadsvoorstel en -besluit nummer 43606 voor te leggen aan de raad ter besluitvorming op 16 juli 2015, nadat in de vergadering van de commissie Ruimte van 30 juni hierover was geadviseerd. In dit raadsvoorstel en -besluit was één ingekomen zienswijze behandeld, welke tijdens de termijn van tervisielegging was ingekomen. Vlak voor de vergadering van de raad op 16 juli j.l. bleek echter dat nog vier zienswijzen waren ingediend, welke niet meegenomen zijn in raadsvoorstel en -besluit. Reden hiervoor is dat er door een fout in de software deze digitaal ingediende zienswijzen niet behandeld zijn in het raadsvoorstel dat u is toegezonden.

Sinds enige maanden is het namelijk mogelijk om via de website zienswijzen in te dienen. Ondanks dat deze software uitvoerig is getest is, is er toch een programmeerfout opgetreden. Inmiddels zijn overigens maatregelen genomen om dit in het vervolg te voorkomen.



Alle zienswijzen moeten echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan behandeld worden, reden waarom het bestemmingsplan uiteindelijk niet behandeld is in de vergadering van de raad van 16 juli.

Onder intrekking van het voorstel met nummer 43606 is een nieuw raadsvoorstel en -besluit met nummer 32821 opgesteld. In dit raadsvoorstel zijn alle ingekomen zienswijzen behandeld en in de vergadering van de raad op 24 september a.s. zal hierover worden besloten.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Slingerweg, Tramsingel 63' en het Besluit hogere geluidwaarden bieden een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot ontwikkeling en realisering van het voorgestelde studentencomplex.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Slingerweg, Tramsingel 63' is vastgesteld, zal dit samen met het vaststellingsbesluit en het Besluit hogere geluidwaarden ter inzage worden gelegd.

Argumenten

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bestaande bebouwing (bedrijfsgebouwen, voormalige kantoor- en werklocatie, leegstaand winkelpand, snookercentrum) wordt gesloopt en een nieuw gebouw zal worden gerealiseerd in 5 bouwlagen met daarin maximaal 214 zelfstandige units. Het overige deel, te weten 46 studentenunits moeten onzelfstandig zijn. Op de begane grond wordt het programma aangevuld met commerciële ruimten tot 400 m². Door de bovengenoemde ontwikkeling wordt plancapaciteit met een omvang van 17.400 m² kantoren geschrapt. Hiervoor was reeds een bouwvergunning verleend, maar het kantoorgebouw is nog niet gebouwd.

De 46 onzelfstandige woningen zullen een huurprijs krijgen van ca. € 300,-; onzelfstandige woningen komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

De 202 zelfstandige woningen van 24 m² zullen een huurprijs krijgen van ca. € 389,- en dit is onder de huurtoeslaggrens; de overige 12 grotere, zelfstandige studio's, waarvan 8 met een extra slaapkamer, zullen een huurprijs krijgen van ca. € 500,-. Studenten ouder dan 23 jaar kunnen hier nog voor huurtoeslag in aanmerking komen.

Het L-vormige gebouw wordt georiënteerd op de Tramsingel, zowel op de hoofdweg als de doodlopende insteekweg.

Op de hoek wijkt het gebouw op de begane grond iets terug, waardoor er sprake is van een overstek. Aan de zijde van de Tramsingel vindt een grondoverdracht plaats door initiatiefnemer aan de gemeente, de oude rooilijn wordt naar achteren gebracht waardoor het trottoir breder wordt.

Er zal een collectieve buitenruimte worden gecreëerd, uitgevoerd met vast meubilair en een ligweide. Aan de noordzijde worden voldoende parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd, naast een overdekte, gezamenlijke fietsenstalling. Het profiel van de insteekweg Tramsingel zal gewijzigd worden, waarbij de huidige 9 openbare parkeerplaatsen gecompenseerd worden met 9 nieuwe parkeerplaatsen.

Hogere geluidwaarden

De Wet geluidhinder is van toepassing bij onderhavig bestemmingsplan. Het plan voorziet namelijk in het mogelijk maken van woonruimten binnen de zone van toetsingsplichtige (spoor)wegen, te weten de Tramsingel, de Reduitlaan en de spoorlijn Breda-Roosendaal/Rotterdam. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen niet kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden voor de verschillende geluidsbronnen. Op grond van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze voorkeursgrenswaarden door het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

De geluidsbelasting op de nieuwe woningen is echter dusdanig hoog dat niet overal kan worden voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk ontheffingenbeleid. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken zal, onder voorwaarden, afgeweken moeten worden van dit beleid.



Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 2 april t/m 13 mei 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Een aantal ingediende zienswijzen heeft (al dan niet ten dele) betrekking op dezelfde onderwerpen. Waar de zienswijzen betrekking hebben op reeds behandelde onderwerpen, zal gerefereerd worden aan hetgeen hierover al is opgemerkt.

De zienswijzen tegen het plan zijn ingediend door de volgende partijen:

1. Dhr. L. Block, Tramsingel 23-D12
2. Dhr. E. Janssens, Tramsingel 48
3. Dhr. R. Witberg, Tramsingel 48
4. Dhr. P. de Pon, Tramsingel 48
5. Dhr. S. Schrijnen, Tramsingel 48/Slingerweg 76

De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. Zienswijze L. Block

Samenvatting 1

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de omvang van het project, namelijk het bouwen van 260 studentenkamers/units, naast het feit dat de Slingerweg en de Tramsingel heel veel studentenhuisvesting wordt gerealiseerd. Zo is voor de Tramsingel 21 een vergunning verleend voor 61 studentenkamers waardoor er straks meer dan 300 studenten gehuisvest zijn aan de Tramsingel.

Dit zal een grote invloed hebben op de bewoners aan de Tramsingel 23, waar reclamant ook woont. In dit complex wonen over het algemeen werkende mensen, terwijl straks aan beide zijden studenten wonen met een ander leefpatroon.

Waarom komt er geen studentencomplex bij het centraal station zodat de studentenhuisvesting gespreid wordt?

Reclamant geeft uitdrukkelijk aan niets tegen huisvesting van studenten te hebben, maar wel tegen de grote concentratie die nu plaatsvindt aan de Tramsingel.

Beoordeling

Ad 1

De voorgestelde ontwikkeling aan de Tramsingel 63 ligt in het gebied Nassau Wallon. Het gebied bestaat uit een bedrijventerrein met direct aan de Tramsingel een strook met kantoorpanden. Het gebied maakt een transformatie door van bedrijven- en kantorenterrein naar een zeer gevarieerde stedelijke zone die als modern-gemengd en gemengd-economisch aangemerkt kan worden. Een deel van het bedrijventerrein is reeds getransformeerd naar een gemengd gebied (rondom de voormalige brandweerkazerne). De veelal leegstaande kantoren aan de Tramsingel hebben aanleiding gegeven voor de transformatie van deze strook naar woongebied. Een groot aantal van de kantoorpanden wordt hergebruikt en alleen intern verbouwd. De bedrijfsbebouwing op de locatie Tramsingel 63 maakt onderdeel uit van de strook met kantoorpanden aan de Tramsingel en komt hierdoor ook in aanmerking voor een transformatie naar een woonbestemming. Voor hergebruik zijn de huidige panden op de locatie niet geschikt. Gezien de ligging van deze strook nabij het centrum en niet al te ver van hogescholen is de locatie ons inziens zeer geschikt voor het clusteren van studentenhuisvesting.

De hoeveelheid studentenwoningen en de situering van de studentenwoningen in deze omgeving is passend in vastgesteld gemeentelijk beleid:

De ontwikkeling past goed in de 'Kantorennota Breda 2020' (vastgesteld in december 2011). In het verleden is een bouwvergunning verleend voor een kantoorpand met een oppervlakte van 17.400 m². Dit gebouw is nooit gerealiseerd. In deze kantorennota is voor onderhavige locatie het kantooroppervlak opgevoerd als te schrappen plancapaciteit.



In de Structuurvisie Breda 2030 (september 2013), wordt het toekomstperspectief voor Breda in 2030 geschetst, waarbij voor de ontwikkeling van de stad zes kernwaarden zijn geformuleerd. Voor deze ontwikkeling is de kernwaarde 'onderwijsstad' van belang, waarbij een voldoende aanbod aan studentenwoningen hoort.

In de Structuurvisie is aangegeven dat in Breda nog beperkt ruimte is voor het toevoegen van woningen en appartementen. Vanuit de doelgroep studenten bestaat er nog behoefte aan huisvesting.

In de Woonvisie (december 2013) is aangegeven voor 2013-2014 nog 600 studenteneenheden nodig zijn, waarvan 300 vervangende eenheden en 300 nieuwe eenheden.

In de woonvisie is als ambitie geformuleerd: Meer studentenhuishuizing in Breda van een betere prijs/kwaliteit, vooral nabij de binnenstad/of de Bredase onderwijsinstellingen of door middel van zelfstandige studentenhuishuizing. Dit om studenten aan te trekken en te binden aan Breda".

Ook is de notitie 'Aanpak kamerverhuur 2014' (januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld) opgesteld. Deze is opgesteld naar aanleiding van geconstateerde overlast in met name verhuurde eengezinswoningen in de wijken Brabantpark, Linie, Doornbos en Belcrum. In de notitie is beleid opgesteld met hierin hoe om te gaan met nieuwe aanvragen, maar ook is aangegeven dat o.a. uiteindelijk wordt gestreefd naar aantal concentratieplekken in de stad voor studenten. Hier is het o.a. makkelijker en efficiënter toezicht te houden. Genoemde concentratieplekken zijn Tramsingel/ Smederijstraat/ Gieterijstraat, Teteringsedijk 97, Epelenberg, Rat Verlegstraat en Donkvaart. Daarnaast heeft de gemeenteraad aangegeven in de periode 2014-2018 1000 extra studentenkamers te willen laten realiseren, bij voorkeur door transformatie van leegstaande panden.

Er zal alles aan gedaan worden de mogelijke overlast te beperken. De ontwikkelaar zal het beheer van het gebouw uitbesteden aan een partij die zal zorgdragen voor het 24 uur per dag aanwezig zijn van een huismeester die alles in goede banen kan leiden. Het doel is dat omwonenden en medebewoners geen overlast zullen ervaren. Er zal een 'lik op stuk beleid' gevoerd worden. Als iemand zich niet aan de regels houdt, ontvangt hij/zij een boete. In het uiterste geval kan iemand niet in het complex blijven wonen. Voorts zullen beveiligingscamera's opgehangen worden en zal gewerkt worden met een elektronisch sleutelsysteem, zodat alles goed onder controle kan worden gehouden.

De ontwikkeling voorziet ook in een grote fietsenstalling op eigen terrein. Studenten dienen hier hun fiets te stallen, doen zij dat niet, dan wordt hier door de huismeester op gehandhaafd.

De gemeente geeft voorrang aan initiatieven op locaties van leegstaande kantoorgebouwen nabij het centrum en onderwijsinstellingen, zoals aan de Tramsingel. Er zijn (vooralsnog) geen initiatieven bij de gemeente binnengekomen voor de bouw van studentenwoningen nabij het station.

2. Zienswijze E. Janssen

Samenvatting 2.1.

Reclamant geeft aan dat, in tegenstelling tot hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing staat, niet alleen in het pand Tramsingel 48 aanwezig zijn het kinderspeelparadijs 'Monkey Town' en het Total benzinstation, maar ook de evenementlocatie 'Strand Binnen' en (op de 1^e verdieping) workshopbureau Halte 48. Ook worden de overige toegelaten functies uit het bestemmingsplan, zoals fitness, eventueel zwembad, bowlingbaan e.d. niet genoemd. Op dit moment wordt gezocht naar de invulling in de leisurebranche voor 1.500 m² op de 1^e verdieping en de herstructurering van de panden aan de Tramsingel 63 mogen geen invloed uitoefenen op de toekomstige functies binnen het gebouw. Derhalve moet aangegeven worden dat er meer functies in het gebouw zitten en dat er in de toekomstige aanpassingen of gebruik geen bezwaar gemaakt kan worden vanuit het studentenhuus of de gemeente.

Beoordeling

Ad 2.1.

Hoewel het pand Tramsingel 48 ons bekend is, is niet elke gebruiker of huurder van het pand letterlijk in de toelichting genoemd. Uiteraard is ons bekend welke functies volgens het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten voor het pand Tramsingel 48 en hiermee is rekening gehouden bij de ontwikkeling van het bouwplan voor Tramsingel 63. De nadere invulling van het pand 48 in de toekomst kan alleen gebeuren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan voor de Tramsingel 48. Deze functies en de woonfunctie kunnen naast elkaar bestaan.



Zoals gebruikelijk kan tegen elke omgevingsvergunning door belanghebbenden een bezwaar ingediend worden, doch als de vergunning rechtstreeks past in de regels en toegelaten functies van het geldend bestemmingsplan zal dit bezwaar hierop geen invloed hebben.

Samenvatting 2.2.

In de toelichting staat dat door 'clustering van studentenhuisvesting de overlast voor de woonomgeving wordt beperkt' maar reclamant is het hiermee niet eens. De doelgroep in het pand Tramsingel 48 is 'kleine kinderen' en door studentenhuisvesting wordt gevreesd voor schade en overlast. Het pompstation is een goede plek voor een snelle maaltijd/snack en verkoop van drank, waardoor voor vervuiling van de omgeving wordt gevreesd. Reclamant is bang dat door de vervuiling de huurders het huurcontract niet willen/zullen verlengen waardoor aanzienlijke economische schade ontstaat in verhuurbaarheid en waardedaling.

Beoordeling

Ad 2.2.

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Slingerweg' met daarin voor de locatie Tramsingel 63 de bestemming 'bedrijventerrein (BT)' zijn o.a. bedrijven in de categorie 1, 2 en 3.1. toegelaten. Een dergelijk bedrijventerrein wordt over het algemeen gezien als een zwaardere functie dan de functie 'wonen' die nu mogelijk wordt gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan. Dit komt o.a. doordat een bedrijvenlocatie meer (negatieve) uitstraling heeft op het gebied van milieueffecten (denk aan geluid, geur, verkeersbewegingen etc) dan een terrein met een woongebouw.

Op het terrein is momenteel sprake van vervallen bebouwing en voor het overige is het terrein braakliggend. Sloop van de nu nog aanwezige bebouwing en nieuwbouw van een wooncomplex leidt eerder tot waardevermeerdering van de naastgelegen panden ten opzichte van een bedrijventerrein dan tot waardevermindering.

Het gebouw wordt uitgevoerd met geluidswerende voorzieningen, nodig als gevolg van het spoorweg- en wegverkeerslawaai; zo zullen er o.a. geluidswerende roosters worden aangebracht en een flinke spouwconstructie. Hierdoor zal er vanuit de ruimten van de bewoners (studenten) zelf nauwelijks sprake zijn van geluid naar buiten toe.

Vanuit de ontwikkelaar wordt aangegeven dat de doelgroep voor het nieuwe studentencomplex vooral is gericht op langstudeerders uit Nederland en het buitenland en niet op studenten die slechts voor enkele maanden hier hun intrek nemen. Deze studenten zijn meer gebaat bij een goede verstandhouding met de omgeving.

Voor de algemene ruimten en het binnenterrein wordt aangegeven dat er altijd toezicht is op het gebruik hiervan. Er zal een continu huismeester aanwezig zijn, er is camerabewaking en bij ongeregelheden (o.a. geluid) zal er direct opgetreden kunnen worden. Bij incidenteel georganiseerde feesten en bijeenkomsten zal in overleg worden getreden met de burens en de politie. De ontwikkelaar en de beheerders van het nieuwe pand zien strikt toe op orde en regelmaat en zullen een lik-op-stuk beleid hanteren in geval van ongeregelheden.

Niet ingezien wordt waar de vrees voor schade en overlast op is gebaseerd.

De entree van het nieuwe gebouw ligt circa 60 meter verwijderd van het tankstation bij het pand Tramsingel 48. In het nieuwe pand komt een binnenterrein en een dakterras, waardoor het niet de verwachting is dat de nieuwe bewoners zich (lang) bij het verderop gelegen tankstation zullen gaan ophouden. De vrees voor vervuiling, zodanig dat huurders van het pand Tramsingel 48 weg zullen gaan dan wel dat geen nieuwe huurders zich zullen vestigen, wordt niet onderschreven.

In het pand Tramsingel 48 zijn functies aanwezig dan wel kunnen nog functies komen die niet geluidgevoelig zijn of anderszins toetsingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan. Daarnaast bestaat het gebouw Tramsingel 48 aan de westkant uit dichte gevels, opgetrokken uit baksteen.

Wij menen dat door de constructie van het gebouw, de indeling en gebruik ervan door studenten, het strenge toezicht wat wordt nagestreefd en de ligging van de entree ten opzichte van het tankstation een en ander niet leidt tot economische schade en waardevermindering van het pand Tramsingel 48.



Samenvatting 2.3.

In de stukken wordt gesproken over de geluidsoverlast van het studentencomplex aan de Tramsingel, maar nergens wordt gesproken over geluidsoverlast van de studenten zelf. Door de vormgeving van het ontworpen binnenterrein, met ligweide, vast meubilair etc, worden feesten en bijeenkomsten aldaar niet uitgesloten. Reclamant vindt dat de huidige en toekomstige functies van het pand Tramsingel 48, zo heeft Strand Binnen aan de achterzijde een terras, hiervan geen hinder mogen ondervinden.

Beoordeling

Ad 2.3.

Voor ons oordeel omtrent eventueel geluidsoverlast door studenten wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling ad 2.2. betreffende te nemen geluidsisolerende maatregelen.

Het pand Tramsingel 48 heeft zowel aan de oost- als aan de westzijde een terras, deze behoren beiden bij Strand Binnen.

Het nieuwbouwcomplex ligt voor zover dit het terras aan de oostzijde betreft, op een aanzienlijke afstand van de nieuwbouw en het terras wordt door het pand Tramsingel 48 zelf afgeschermd. Dit terras zal dan ook geen hinder ondervinden van de nieuwbouw.

Het terras aan de westzijde van het pand Tramsingel 63 ligt dicht bij het nieuwbouwcomplex. Het nieuwbouwcomplex ligt op circa 50 meter van het pand Tramsingel 48 en op 18 meter van de perceelgrens. Daartussen staat nog een bedrijfsloods van Tramsingel 67. Hierdoor zal dit terras ook naar verwachting geen (onaanvaardbare) geluidhinder ondervinden.

Samenvatting 2.4.

De 41 aan te leggen parkeerplaatsen worden aan de noordzijde gerealiseerd, waarbij de ontsluiting niet plaatsvindt op de Tramsingel. Daarnaast komt er een fietsenstalling op het binnenterrein waardoor een deel van het parkeren van fietsen inpandig plaatsvindt.

Reclamant geeft aan dat de gemeente zo min mogelijk wil ontsluiten op de Tramsingel, maar dat het ontwerp van het gebouw hier haaks opstaat. Daarnaast zijn de aantallen verkeersbewegingen niet meer van deze tijd omdat veel studenten, in tegenstelling tot wat de gemeente aangeeft, wel de beschikking hebben over een auto. Bovendien komen op de begane grond ook andere functies waardoor de verkeersbewegingen nog hoger uitvallen. In het bestemmingsplan moet het maximale aantal verkeersbewegingen opgenomen worden en tevens moet worden aangegeven dat de nieuwe functie daarbinnen past.

Beoordeling

Ad 2.4.

De ontsluiting van het nieuwe pand voor auto- en fietsverkeer vindt plaats aan de doodlopende insteekweg van de Tramsingel aan de westzijde van het nieuwe gebouw. Hierdoor komt er geen extra ontsluiting aan de hoofdweg Tramsingel zelf.

In hoofdstuk 5 van het nieuwe bestemmingsplan is in paragraaf 5.2. ingegaan op de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling. Bij de verkeersbewegingen is gerekend met de landelijke kencijfers en is rekening gehouden met de ligging van de locatie in een sterk stedelijk gebied. Voorts is rekening gehouden met de openbaar vervoermogelijkheden, waardoor de verwachting is dat veel studenten gebruik zullen maken van de fiets en de trein en op basis hiervan is het aantal verkeersbewegingen berekend op 210 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Ook is voor de toegestane commerciële ruimte een berekening gemaakt en is gerekend met 9.4 mvt/etmaal per 100 m² bvo. De totale verkeersbewegingen komen hiervoor uit op 40 mvt/etmaal, tezamen derhalve 250 mvt/etmaal.

Daarnaast is gekeken naar het aantal verkeersbewegingen welke op grond van de huidige situatie aanwezig was en dit komt uit op 215 mvt/etmaal. Het verschil in verkeersbewegingen tussen de huidige functies en de nieuwe functies leidt tot een aanvaardbare toename.

Juist door de ligging van het gebouw ten opzichte van de onderwijsinstellingen en het (nieuwe) station en de overige openbaar vervoermogelijkheden is het niet reëel te verwachten dat veel studenten, genoemd wordt door één van de reclamanten zelfs 50%, gebruik zal maken van een auto. Ook onze ervaringen bij andere studentencomplexen staven deze zienswijze niet.



Samenvatting 2.5.

Reclamant is het niet eens met de parkeernorm van 0,2 per woningen, waardoor er gezien het aantal woningen maar 52 parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Voor de commerciële ruimte zijn volgens reclamant al, uitgaande van 1,5 parkeerplaats per 100 m² bvo en dat voor de totale omvang van 400 m² bvo, 6 parkeerplaatsen nodig. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee al op 58. In het ontwerp is voorzien in 41 parkeerplaatsen en verder zijn er openbare parkeerplaatsen. Volgens de gemeente blijven deze openbare parkeerplaatsen na herinrichting gehandhaafd en maken geen deel uit van dit plan.

Door de herinrichting van de insteekweg, nodig om het gebouw, de ingang van het gebouw en de ligging van de parkeerplaatsen beter op elkaar af te stemmen, worden juist meer afslag en oprijmomenten gecreëerd en dit is onveilig.

Voorts is het aantal parkeerplaatsen te weinig, er is geen rekening gehouden met bezoek en personeel voor de functies op de begane grond en met het autogebruik onder studenten. Het pand van reclamant is overdag en een deel van de avond openbaar toegankelijk en reclamant verwacht dat zij door de komst van het studentencomplex overlast krijgen op hun eigen parkeerterrein doordat dit door de bewoners en gebruikers van het pand Tramsingel 63 gebruikt zal gaan worden.

Beoordeling

Ad 2.5.

Bij de ontwikkeling van een bouwplan moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid en dit wordt getoetst aan het vastgestelde beleid hieromtrent, neergelegd in de Nota 'Parkeer – en Stallingsbeleid Breda, 2004', herijkt in juni 2013. De gemeentelijke parkeernorm voor studenten bedraagt 0,2 parkeerplaats per woning, geldend voor een gebied direct rondom de binnenstad. De norm voor studenten ligt relatief laag omdat, zoals hierboven ook al is aangegeven, weinig studenten over een auto beschikken. Ook ligt de locatie in dit geval dicht bij het treinstation.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen, zoals weergegeven in hoofdstuk 5.2. van de toelichting, is ook rekening gehouden met de toegestane commerciële ruimten, waarvoor een norm geldt van 1,5 per 100 m² bvo. De verwachting is overigens dat een aanzienlijk deel van de commerciële ruimte studentondersteunend is, zoals een wasserette, ruimte voor de huismeester en de beheersorganisatie. In totaal zijn op grond hiervan volgens de geldende normen 58 parkeerplaatsen nodig.

Bij ontwikkeling van nieuwe functies mag geen verslechtering van de situatie optreden. Dit betekent dat alleen voor de extra behoefte parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Vanwege het vervallen van bestaande functies mag een verrekening plaatsvinden, omdat de (voormalig) aanwezige functies reeds gebruik maakten van openbare parkeerplaatsen. De huidige functies vragen 24 parkeerplaatsen. Zoals gesteld hoeft alleen voor de extra behoefte parkeerplaatsen aangelegd te worden. Dit houdt in dat voor het nieuwe bouwplan nog 58-24=34 parkeerplaatsen in totaal aangelegd moeten worden. Deze zullen geheel op eigen terrein gerealiseerd worden.

Samenvatting 2.6.

In de toelichting wordt aangegeven dat het aspect 'geluid' voor alle functies maatgevend is, het aspect 'geur' ook voor het brandstofverkoopspunt en het aspect 'gevaar' voor Autobedrijf DeTram met de daarbij behorende richtafstanden. Door het geluid afkomstig van Monkey Town zal er in het gebouw aan de Tramsingel 63 een 'dove gevel' worden gecreëerd, waarvoor een berekening is gemaakt. Reclamant geeft echter aan dat het bij uitbreidingsmogelijkheden of andere gebruiksfuncties van het pand Tramsingel 48, momenteel is het pand voor 60% verhuurd, ook het geluidsniveau zal stijgen. Daarnaast wordt in de toelichting geen rekening gehouden met Strand Binnen en Halte 48 en ook zij zullen het huidige geluidsniveau voortzetten en het niveau niet verlagen, omdat dan de kwaliteit van de bedrijven achteruit gaat.

Beoordeling

Ad 2.6.

Voor de locatie Tramsingel 48 is in 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn geen zware bedrijfsactiviteiten mogelijk, maar vooral recreatie-gebonden activiteiten met daaraan ondergeschikte horeca. Planologisch is hiermee al voorkomen dat er activiteiten komen die mogelijk overlast veroorzaken en dit geldt ook voor de nog te verhuren delen van het pand.



Voor de genoemde aspecten (geluid, geur en gevaar) gelden richtafstanden op grond van wettelijke regelgeving en bij de ontwikkeling van het nieuwe gebouw is hiermee rekening gehouden. De oostelijke gevel van het nieuwe gebouw wordt uitgevoerd als een dove gevel en daardoor is er geen toetsing voor geluid nodig. Cumulatie van de verschillende bedrijven in het pand Tramsingel 48 leidt overigens niet tot andere inzichten; het gaat namelijk niet om het aantal bedrijven in het pand Tramsingel 48, maar om de afstand tussen Tramsingel 48 en de nieuwbouw.

Samenvatting 2.7.

Reclamant vraagt welke eisen worden gesteld aan de gevels die direct grenzen aan de Tramsingel 48. Deze moeten een goede brandwerendheid krijgen en opgenomen worden in de voorwaarden.

Beoordeling

Ad 2.8.

Het nieuwe gebouw zal getoetst worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Daarin zijn ook de eisen ten aanzien van brandveiligheid opgenomen, zo wordt o.a. een brandwerende muur tussen de gebouwen gerealiseerd. Overigens zal elke omgevingsvergunning voor advisering getoetst worden door de Brandweer.

Samenvatting 2.9.

Bij het pand Tramsingel 64 is er sprake van vervuiling in de grond en reclamant vraagt welke effecten dit heeft op het perceel nummer 48, wat het saneringsplan is en welke hinder hieruit voorkomt.

Beoordeling

Ad 2.9.

Voor de bouw van het nieuwe complex zal het terrein gesaneerd worden. Op het perceel Tramsingel 64 is een verontreinigde olietank aanwezig, maar uit de beschikbare gegevens uit 2014 (bodemonderzoek door bureau Wematech) blijkt niet dat deze van invloed zal zijn op de milieuhygiënische bodemkwaliteit van Tramsingel 48. Bovendien is er het voornemen om de tank bij de herontwikkeling te saneren. Bij het te zijner tijd verlenen van de omgevingsvergunning moeten de verplichtingen omtrent de bodemsanering uitgevoerd zijn.

Samenvatting 2.10.

In de toelichting staat aangegeven dat het bij de niet-woonfuncties gaat om een hele lichte vorm van bedrijvigheid, commerciële functies en enkele specifieke centrumfuncties, voorts dat geen detailhandel is toegestaan en dat ook de oppervlakte voor kantoren beperkt is. In de bedrijvenlijst, als bijlage bij de regels, staat aangegeven dat bedrijven uit de categorie 1 zijn toegelaten, waar o.a. staat aangegeven 'kantoren en praktijkruimten'.

Reclamant wil dat, als het plan voor de Tramsingel 63 onherroepelijk wordt, dezelfde rechten zouden moeten gelden voor de Tramsingel 48. Dit mede omdat de Tramsingel 48 de faciliteiten biedt voor meerdere functies die op dit moment niet zijn toegestaan door de gemeente.

Bij de Tramsingel 48 is momenteel nog 1.700 m² beschikbaar voor verhuur aan leisure-doeleinden. In het pand Tramsingel 63 worden ook bijeenkomst-activiteiten toegestaan; hierdoor wordt leegstand gecreëerd omdat er in dezelfde sector teveel wordt aangeboden. Dit heeft weer economische negatieve gevolgen voor de Tramsingel 48.

Beoordeling

Ad 2.10

Voor de Tramsingel 48 is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld met daarin aangegeven de functies die in het pand mogelijk zijn. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt gekeken naar de aanvraag van de ontwikkelaar en tevens naar datgene wat planologisch op die locatie mogelijk is. Voor het perceel Tramsingel 48 geldt de bestemming 'gemengd' en op basis hiervan kunnen o.a. maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor cultuur en ontspanning, sportvoorzieningen, een verkooppunt voor motorbrandstoffen en ondergeschikte horeca gerealiseerd worden (onder randvoorwaarden). In het bestemmingsplan voor de Tramsingel 63 geldt ook de bestemming 'gemengd', waarbij enkele andere functies zijn toegestaan dan voor de Tramsingel 48. Echter, de omvang van deze toegestane andere functies is beperkt tot een totale omvang van maximaal 400 m² bvo.

Voor de invulling moet voornamelijk gedacht worden aan studentgerelateerde activiteiten, die niet strijdig zijn met of concurrentie vormen voor de mogelijkheden van het pand Tramsingel 48.



In de praktijk zal hooguit 160 m² wellicht een commerciële inslag krijgen.. Dit is qua omvang niet vergelijkbaar met de oppervlakte van het pand Tramsingel 48 en voor beide panden behoeven niet dezelfde mogelijke functies te worden opgenomen.

De bovengenoemde zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan en zijn derhalve ongegrond.

3. Zienswijze R. Witberg

Samenvatting 3.1.

Reclamant is met zijn bedrijf gevestigd aan de Tramsingel 48 en hij voorziet parkeerproblemen door de ontwikkeling van het studentencomplex, omdat veel studenten tegenwoordig een auto hebben en dan komen er ook nog bezoekers.

Beoordeling

Ad 3.1.

Voor ons oordeel omtrent het parkeren zie het gestelde onder beoordeling ad 2.5.

Samenvatting 3.2.

Reclamant vreest tevens geluidsoverlast, doordat studenten een andere levenswijze hebben, met de fiets af- en aan fietsen in de avonduren wanneer het bedrijf zijn piekmomenten heeft.

Beoordeling

Ad 3.2.

Voor ons oordeel omtrent geluidsoverlast door de studenten verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.2.

Het gebouw heeft een inpandige fietsenstalling, waarvan de entree aan de insteekweg van de Tramsingel zit, aan de westkant van het nieuwe gebouw. Het fietsen door studenten zelf van en naar het complex heeft geen invloed op het bedrijf.

Samenvatting 3.3.

Reclamant vreest dat het benzinestation zal gaan functioneren als rookverschaffingsplek, waardoor deze groep onder het pand van reclamant staan en overlast veroorzaken.

Beoordeling

Ad 3.3.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij eveneens naar het gestelde onder beoordeling ad 2.2.

4. Zienswijze P de Pon

Samenvatting 4.1.

Reclamant heeft nu al een parkeerprobleem en vreest dat dit toeneemt door de bouw van het complex. Het nieuwbouwproject grenst direct aan het pand van reclamant en hij sluit zich geheel aan bij de ingediende zienswijze van reclamant nummer 2, E. Janssens (Janssens Vastgoed).

Beoordeling

Ad 4.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling ad 2.1 t/m 2.11.

5. Zienswijze S. Schrijnen

Samenvatting 5.1.

Reclamant heeft zijn bedrijf (Strand Binnen) in het verzamelpand 'Leisure Parc' aan de Tramsingel 48/Slingeweg 76.

Reclamant huurt, samen met andere huurders van het pand, parkeerplaatsen die op piekmomenten allemaal in gebruik zijn. Hij vreest dat de nieuwe bewoners (studenten), waarvan tegenwoordig 50% over een auto beschikt, gebruik zullen gaan maken van hun parkeerplaatsen waardoor er een parkeerprobleem gaat ontstaan.



Beoordeling

Ad 5.1.

De bezoekers en huurders van de verschillende bedrijven in het pand Tramsingel 48 parkeren geheel op eigen terrein. Voor het nieuwe gebouw worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en de vrees dat de studenten op het terrein van Tramsingel 48 zullen gaan parkeren is niet terecht. Daarnaast ligt het parkeerterrein van het pand Tramsingel 48 aan de oost- en noordzijde van het gebouw met de entree aan de Slingerweg, terwijl de entree van het nieuwe gebouw aan de insteekweg Tramsingel zit; door deze afstand is het ook niet waarschijnlijk dat van het bestaande parkeerterrein gebruikt gemaakt zal gaan worden.

Samenvatting 5.2.

Reclamants bedrijf betreft een ontmoetingsplaats voor sporten, groepsactiviteiten en personeelsfeesten met een vergunning tot 02.00 uur en dit veroorzaakt geluidsoverlast voor de studenten. Het bedrijf kan de norm echter niet aanpassen, omdat dat dan ten koste gaat van de bedrijfsvoering. De gasten van het bedrijf zullen anderzijds ernstige geluidhinder van de studenten ontvangen, evenals dat dit gebeurt tijdens de bouw van het pand.

Beoordeling

Ad 5.2.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan voor de Tramsingel 63 is rekening gehouden met de toegestane activiteiten in het pand Tramsingel 48. Het is niet nodig dat het bedrijf normen moet gaan aanpassen vanwege de komst van het gebouw aan de Tramsingel 63.

Anderzijds zal het nieuwe gebouw uitgevoerd worden met een dove gevel en overige geluidswerende voorzieningen, waardoor geen geluidsoverlast vanuit dit gebouw veroorzaakt wordt.

Voort verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.2.

Samenvatting 5.3.

Reclamant vreest dat het nieuwe gebouw veel zonlicht zal wegnemen, waardoor de gasten aan die kant van het gebouw onmogelijk nog van de zon kunnen genieten, wat juist na het sporten zeer gewaardeerd wordt.

Beoordeling

Ad 5.3.

De vrees voor vermindering van het zonlicht is niet terecht. Het pand Tramsingel 48 heeft twee terrassen, zowel aan de oostzijde als aan de westzijde.

Er zijn schaduwdiagrammen gemaakt om te beoordelen of er een negatieve invloed is op de hoeveelheid zon op de terrassen. Hierbij wordt niet de werkelijke situatie als uitgangspunt genomen, maar de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan 'Slingerweg' toestaan. Dit houdt in dat er een gebouw van 15 meter hoog mag komen.

Uit deze berekeningen blijkt dat door de nieuwbouw van 16,5 meter hoog alleen een schaduweffect ontstaat op het terras aan de westzijde tussen eind oktober en half februari.

In de nieuwe situatie blijkt dat er in deze maanden minder of een gelijke hoeveelheid schaduw op het terras is in vergelijking met de situatie die het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt op deze locatie (15 meter hoog). Enkel in de maanden november en februari zal rond 15.00 uur iets meer schaduw zijn in de nieuwe situatie. De eigen schutting om het terras veroorzaakt in deze wintermaanden zelf een groot deel van de schaduw.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan in zijn algemeenheid een positiever effect op de schaduwwerking op het terras heeft dan de gestane bebouwing die op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen en zijn ongegrond.



Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De mogelijkheid tot het indienen van een beroep blijft beperkt tot degenen die ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen hebben ingediend. Het plan treedt in werking na de terinzagetermijn van 6 weken, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Indien dit het geval is, treedt het plan pas in werking nadat op die verzoeken is beslist en deze zijn afgewezen.

Financieel

Tussen partijen is een anterieure overeenkomst getekend d.d. 9 en 17 maart 2015 en hierin vindt het kostenverhaal plaats van de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Een Breda Bericht d.d. 18 maart 2014 is verspreid in de directe omgeving. Buurtbewoners werden geïnformeerd dat de gemeente bereid was mee te gaan werken aan de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex aan de Tramsingel, zoals verwoord in dit bestuursvoorstel, en tegelijkertijd werden buurtbewoners geïnformeerd over het feit dat de gemeente groen licht had gegeven voor de vestiging van studentenwoningen op de locatie 'Tramsingel 52-63-66' en in twee leegstaande kantoorpanden: Tramsingel 27 en Smederijstraat 1-7.

Vervolgens zijn Bredaberichten in het kader van de bestemmingsplanprocedure verspreid in maart 2015 en is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 21 april 2015.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, via overheid.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester.

, secretaris.


Bijlagen

- Vastgesteld bestemmingsplan
- zienswijzen
- ontheffing hogere geluidwaarden



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 zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Slingerweg, Tramsingel 63" met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014015004-0401, zoals dat van 2 april t/m 13 mei 2015 ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 september 2015

, voorzitter.

, griffier.