Gemeente Breda
Bestuursvoorstel: B&W **Registratienr: [39173]**

	Portefeuillehouder:	Agendanummer: 36
	1e: Weth. Arbouw 2e: 3e: 4e:	Besluit d.d. 31 JAN. 2012 ☒ Conform Gemeentesecretaris

Onderwerp
Vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22'

Ambtelijke parafering:

progr.-/project-manager	hoofd *voor inhoudelijke kwaliteit*	directeur *voor integrale afstemming*	secretaris *gereed voor agenda college*	steller *besluitvorming gereed, archiveren*
datum	datum 14/1	datum 20-01-12	datum 20/1	datum
paraaf	paraaf	paraaf	paraaf	paraaf

☒ Voorstel impliceert begrotingswijziging
☒ afd. Financiën heeft dit voorstel gezien en is akkoord

Voorstel procedure na besluit
☐ Vaststellen te tekenen document(en). Aantal:

☒ Commissiestuk is bijgevoegd. Behandeling:

Commissie:	Datum	Actie	Cie-stuk aanmaken
Ruimte	28-02-2012	ter kennisname	☒

☐ Raadsvoorstel/-besluit is bijgevoegd. Behandeling:

Commissie:	Datum	Actie

Gemeenteraad:

Voorstel besluit
1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' en dit plan vrij te geven voor terinzagelegging.

INLEIDING

Op 31 maart 2008 heeft WonenBreburg een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige Etna-terrein aan de Tramsingel (sectie F, nummer 1482), hoek Gieterijstraat. WonenBreburg is voornemens op de locatie gelegen aan de Tramsingel een appartementencomplex te bouwen, met op de begane grond kantoorruimte. Ook wil WonenBreburg 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 WonenBreburg 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 uw 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 WonenBreburg voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. WonenBreburg wil een appartementencomplex met 77 appartementen bouwen, waarbij op de begane grond 1.377 m² aan kantoorruimte gerealiseerd wordt en een parkeergelegenheid voor 118 plaatsen wordt verwezenlijkt. Door de binnenstedelijke ligging is de locatie met name geschikt voor de doelgroep starters. WonenBreburg heeft aangegeven dat het zal gaan om appartementen met een 'bereikbare' huurprijs. Ze zijn bedoeld voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Derhalve behoort het volledige project tot de categorie "sociale huur". De woningen bestaan uit 2- en 3 kamerappartementen, zijn 66-83 m² groot en hebben allen een buitenruimte aan de zuidzijde.

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

BEOOGD EFFECT VAN HET BESLUIT

Met het opstellen 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 middels de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zal het mogelijk worden gemaakt om op de verdiepingen te wonen en op de begane grond de functie kantoor toe te staan. Daarnaast wordt parkeergelegenheid (op begane grond en op een dek) mogelijk gemaakt.

UITVOERING VAN HET BESLUIT

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' wordt zes weken officieel ter inzage gelegd.

ARGUMENTEN

Direct aan de Tramsingel liggen voornamelijk kantoren met een enkel bedrijf, het stuk van het bedrijventerrein Slingerweg dat niet direct aan de Tramsingel grenst, bestaat vooral uit bedrijven. 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.

Programmatische capaciteit

De gewenste 77 appartementen behoort niet tot de bestaande harde plancapaciteit, zoals opgenomen in 'Koers Gezet'.

De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 is op 12 juli 2011 getekend door de gemeente en de drie woningcorporaties. In deze Alliantie worden de woningbouwafspraken met de corporaties voor de periode tot 2020 fors naar beneden bijgesteld en in kwalitatieve zin tegen het licht gehouden. Tegelijkertijd krijgen de corporaties de mogelijkheid om een aantal nieuwe locaties in de periode tot 2020 in ontwikkeling te brengen. In de Herijkte Alliantie is aangegeven dat de locatie Tramsingel een gewenste locatie is waar voor 2020 woningbouw kan komen, mits elders in de stad programmatisch ruimte wordt gewonnen door o.a. sloop van woningen en het laten vervallen van bouwrechten. Momenteel wordt over deze zogenaamde 'verdunninglijst' met de woningcorporaties overleg gevoerd en de lijst zal binnenkort een juridische verankering krijgen. De verrekening voor 77 appartementen aan de Tramsingel wordt hierbij als een hard gegeven gezien. Dit betekent dat er door deze verrekening door de bouw van de appartementen aan de Tramsingel in aantal geen woningen in de stad bijkomen.

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 geeft echter aan dat zij zonder motivatie of juridische verankering niet mee kunnen gaan in de conclusie dat het plan niet leidt tot een toename van het aantal woningen in de stad Breda. 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.

Gelet op de reactie van de provincie is het voor de gemeente van belang dat op korte termijn harde afspraken worden gemaakt over de verdunningslijst. Randvoorwaarde voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' is dat de drie woningcorporaties met de gemeente Breda een overeenkomst hebben gesloten omtrent de verdunningslijst.

Stichting BRAAK!
Stichting BRAAK! heeft een overeenkomst met WonenBreburg over het gebruik van de grond zolang WonenBreburg er nog geen werkzaamheden verricht. Stichting BRAAK! vraagt aan de gemeente om deze zomer er een stadsstrand te mogen openen. WonenBreburg heeft al aan Stichting BRAAK! laten weten voor de zomervakantie reeds met de voorbereidende werkzaamheden voor woningbouw te starten. Ook dient er voor het stadsstrand eerst een afwijkingsbesluit genomen te worden. Stichting BRAAK! zal voor zichzelf moeten bepalen of zij de procedure voor het stadsstrand doorzetten of niet. Als zij dit doorzetten, zal dit een tijdelijke situatie zijn totdat WonenBreburg met de bouwwerkzaamheden voor de nieuwbouw begint.

Andere initiatieven en ontwikkelingen rondom het plangebied
Rondom het plangebied spelen diverse ruimtelijke ontwikkelingen. Denk hierbij aan 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 aan 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 uw 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 studentenhuisvesting. Uw college dient hier nog over te beslissen. Bovendien 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 WonenBreburg. WonenBreburg wil nog voor de zomer starten met de bouw van het appartementencomplex, dit 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. Beide procedures zouden elkaar kunnen beïnvloeden, bijvoorbeeld als gevolg van de eventuele zienswijzen, waardoor de planning van Tramsingel 22 niet gehaald wordt.

AFWEGINGEN
N.v.t.

JURIDISCH
Vanaf de terinzagelegging bestaat voor een ieder de mogelijkheid om binnen zes weken een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.

FINANCIEEL
De kosten en opbrengsten van het project zijn voor risico van WonenBreburg. 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

☒ **Wel aanleiding voor communicatie**

- *Communicatie tot nu toe*
- *Communicatie vanaf nu*
  Het ontwerp bestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22' wordt gedurende zes weken voor een ieder te inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de Bredaase Bode en de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda.
- *Interactieve aspecten van de communicatie*
- *Pers*

☐ **Geen aanleiding voor communicatie want,**

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☐ Ingekomen brief
☐ Uitgaande brief
☐ Persbericht
☒ Ontwerpbestemmingsplan 'Tramsingel, Tramsingel 22'
☐
☐
☐