

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat staat een voormalige school die begin jaren '90 verbouwd is tot ateliers met een woning en ateliers zonder woning. Een aantal van de ateliers zonder woning wil graag het recht een woning bij het atelier te kunnen realiseren. Dit was mogelijk voordat in 2010 het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark rechtskracht kreeg. De gemeente wil meewerken aan dit initiatief.

Het doel van dit bestemmingsplan is de voorgenomen woningen bij de ateliers mogelijk te maken.

1.2 Ligging en plangrenzen

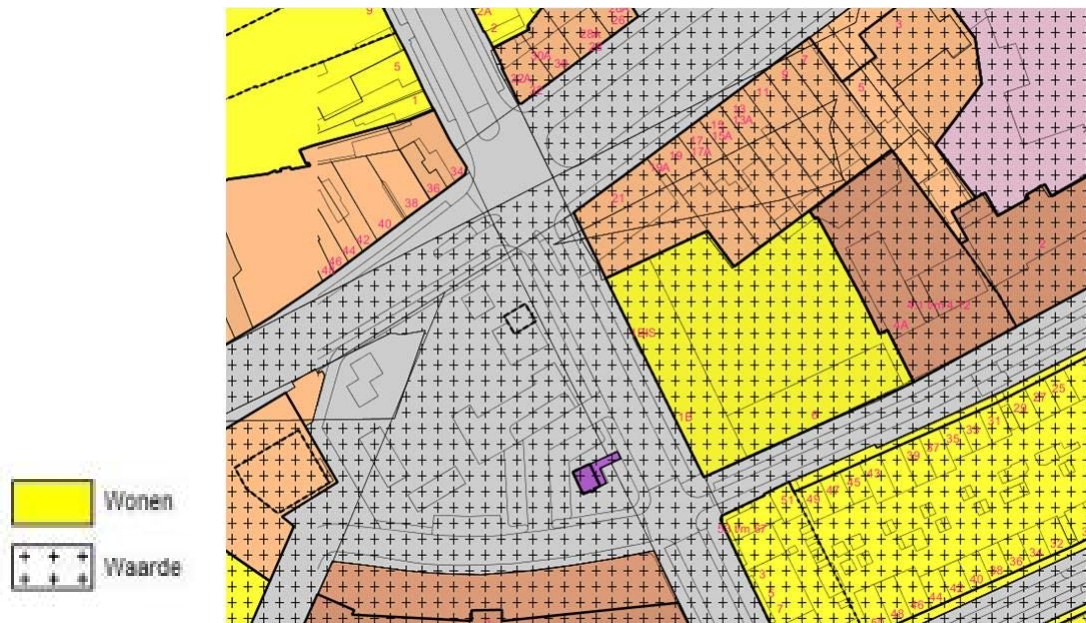
Het perceel hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat ligt in de wijk Tuinzigt/Haagpoort, tegenover het Dr. Jan Ingenhouszplein, kadastraal bekend Breda, sectie A, nummer 8513.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2011 en onherroepelijk per 27 december 2012. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 2: Uitsnede uit bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark

Uit de kaart blijkt dat het plangebied bestemd is als “Wonen”. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming “Waarde Archeologie”.

In de planregels is aangegeven dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Dus voor de ateliers die ten tijde van tervisielegging van dit bestemmingsplan geen woning erbij hadden, is dit nu niet meer mogelijk.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van een complex met ateliers en woningen. Daar dit bestemmingsplan niet specifiek op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd realisatieplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 ‘Gebiedsanalyse’ zijn allereerst een analyse van de archeologie en het cultureel erfgoed opgenomen. Vervolgens wordt een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied weergegeven. In hoofdstuk 3 ‘Beleid’ wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 ‘Milieu en landschap’ de sectorale milieuaspecten zoals water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. 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, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens het cultureel erfgoed, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. Aansluitend is de geplande ontwikkeling beschreven.

2.2 Cultureel erfgoed

Cultureel Erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Op basis van de gegevens op de Beleidsadvieskaart “Breda’s Erfgoed, deel 1 Archeologie” blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' is daarom een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat bij de bestaande ateliers een woning gevoegd kan worden. Dit betreft dan een interne verbouwing waarbij geen grond geroerd wordt. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Wel zal voor de goede orde de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen worden in onderhavig bestemmingsplan.

Wanneer er toch uitgebreid wordt en bij het ontgraven van het terrein archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de monumentenwet 1988 binnen drie dagen te worden gemeld bij Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.

Historische geografie

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de wijk Tuinzigt / Haagpoort. Ten aanzien van cultuurhistorische relict en waarden is het een waardevol gebied. Een belangrijke historische verbindingroute die een deel van het gebied doorkruist is de Haagweg, die van Breda naar Princenhage loopt. Van het tracé van de noord-zuidverbinding van de kerkweg van Princenhage naar de Emer, de Zuilenstraat en de Emerweg zijn slechts delen bewaard gebleven. Hetzelfde geldt voor de oost-westverbinding van Breda naar Leur. Deze volgde vanaf de Haagweg het tracé van de huidige Kolfbaanstraat, Magnoliastraat en Lariksstraat. Vervolgens is een gedeelte geheel verdwenen. Het tracé van de oude Leurse Baan is vervolgens weer terug te vinden in de huidige straten Tijmblauwtje en Weerschijnvlinder. Buiten het plangebied draagt de weg nog steeds de naam Leurse Baan. De huidige Dijklaan is gelegen op het waterkerende dijklichaam dat hier lag om de vestinggracht te verzekeren van een voldoende hoog waterpeil. Verder zijn er nog enkele lokale wegen van cultuurhistorisch belang.

Aan het einde van de negentiende eeuw ontstond rond de Haagweg de buurtschap Duitenhuis. Het centrum hiervan lag op de Haagweg bij café Duitenhuis, vlak bij de Duitenhuisstraat. Hier werd de zogenaamde Duitenhuismarkt gehouden.

De wijk Tuinzigt is genoemd naar het buitengoedje Tuinzicht. Dit buitengoedje was gelegen aan de Leursebaan maar bestaat niet meer. Naast overblijfselen van de linies uit de Tachtigjarige Oorlog zijn er, met name onder maaiveld, sporen van de vestingwerken aan de westzijde van de stad te verwachten, zoals bijvoorbeeld Lunet A en het Dijkje (de huidige Dijklaan). Na de slechting van de vestingwerken werden op de vestinggronden nieuwe wegen aangelegd zoals de Tramsingel, Beekstraat, Lunetstraat en het boulevardachtige gedeelte van de Haagweg. De Dijklaan was de gemeentegrens tussen Breda en Princenhage. Aan de Princenhaagse kant ontstond een bebouwing van fabrieken en arbeiderswoningen. De naam van deze nieuwe wijk was Duitenhuis. De juiste negentiende-eeuwse sfeer is nog te proeven in de Dijklaan, de Haagweg, de Duitenhuisstraat, de Kolfbaanstraat, de Abeelstraat, de Elsstraat en de Spoorbaanstraat. Aan de Bredase kant van de Dijklaan werden vanaf de Eerste Wereldoorlog sociale woningbouwcomplexen gebouwd, zoals het Frans Heylaertsplein en omgeving, het Lindeplein en omgeving en de Havermansstraat.

Gebouwd erfgoed

De gemeente wil beschermen wat beschermenswaardig is. Daartoe staan enkele instrumenten ter beschikking. Daarnaast moet helder zijn wat formeel als monument beschermd is en wat niet. Iets is beschermd als rijks- dan wel gemeentelijk monument als het wordt aangewezen in de zin van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Breda 1994. In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.



Figuur 3: ruimtelijke structuur omgeving

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

In figuur 3 is de ruimtelijke structuur van de omgeving weergegeven. Het plangebied ligt in de wijk Tuinzigt/Haagspoort. De Haagweg is een oud lint en kent een gemengde samenstelling met zowel winkels en wonen. Aan het Dr. Jan Ingenhouszplein staat een tweetal grotere gebouwen: het woonwerkcomplex op de hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat en het voormalig klooster aan de zuidzijde van het plein. Momenteel is in een gedeelte van dit pand een onderwijsfunctie gevestigd. De Oranjeboomstraat is voornamelijk een woonstraat. De noordzijde van de Havermansstraat bestaat uit

bijzondere gebouwen, waaronder de voormalige school (plangebied) en een school die nog in gebruik is. Aan de zuidzijde begint het woongebied met uitsluitend woningen.

De wegen in de directe omgeving zijn 30 km-wegen, met uitzondering van de Haagweg en een deel van de Weerrijssingel, dit zijn 50 km-uur wegen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het maken van een ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid voor de hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13. Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkent, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven, greenport Venlo en Maintenance Valley, waar Breda in is gelegen. Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Locatie

Er wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die in strijd is met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in lijn met de structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 1 oktober 2012) geborgd. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Locatie

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen.

Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen. Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter mag gelden. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.

Daarnaast zijn in het Barro zijn geen andere regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Per 1 januari 2011 is deze in werking getreden. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen.

Uit de kaart blijkt dat het grootste deel van het bebouwde deel van Breda, waaronder het plangebied, in de structuurvisie is opgenomen als "Stedelijk concentratiegebied". Stedelijke concentratiegebieden zijn primair bedoeld ten behoeve van stedelijk functies.

Locatie

Het plangebied is als onderdeel van de bestaande stad aangegeven als stedelijk concentratiegebied, deze gebieden zijn primair bedoeld voor stedelijke functies. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen.

De omvorming van ateliers tot ateliers met woning past binnen de doelstelling van een stedelijk concentratiegebied.

3.3.2 Verordening ruimte

De 'Verordening ruimte 2012' (vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden) is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regels van de Verordening ruimte zijn, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte

zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. In de Verordening zijn voor de verschillende onderwerpen gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Locatie

De planlocatie valt in het bestaand stedelijk gebied. De Verordening zegt over gebieden in stedelijk gebied dat 'bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied'. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken die hierover zijn gemaakt en welke afspraken zijn verankerd in de Verordening ruimte.

Er wordt in onderhavig bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier echter enkel om woningen voor een bijzondere doelgroep, de woning dient een binding te hebben met een atelier. Reguliere woningen zijn niet toegestaan. Daarnaast wordt het aantal wooneenheden op de verbeelding gemaximaliseerd op 14, hetgeen een toename van 7 wooneenheden oplevert.

Nu het hier huisvesting van een bijzondere doelgroep betreft, personen met een woon-werkwoning en het bestemmingsplan een maximaal aantal voorschrijft treedt er geen strijd op met de gemaakte regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie voor 2030 is daarom in voorbereiding.

Locatie

Er verandert weinig op de locatie. Het veranderen van ateliers in ateliers met woning leidt niet tot een hogere parkeerdruk in de omgeving en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit omdat enkel de personen die reeds beschikken over atelierruimte de mogelijkheid krijgen een woning bij het atelier te realiseren. De ontwikkeling past in de Structuurvisie Breda 2020.

3.4.2 Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet 2020

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet 2020' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht (2007)' zijn gehanteerd. Hierdoor is op dit moment sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020, december 2007

De koers voor de stedelijke programmering is verwoord in 'Koers Gezet' (december 2010). Hierin is verwoord dat de gemeente Breda keuzes moet maken tussen de te realiseren ontwikkelingen. Enerzijds omdat er planologisch meer (woon)programma ontwikkeld kan worden dan het contingent toelaat (periode tot 2020) en anderzijds omdat er sprake is van een zeer scheve verhouding tussen vraag en aanbod, gezien het aanbod van een grote hoeveelheid appartementen en de vraag naar grondgebonden woningen. Dit gecombineerd met de huidige recessie maakt dat zeer bewuste keuzes gemaakt moeten worden.

Als gevolg van de besluiten in 'Koers Gezet' is gestart met de actualisatie van de Structuurvisie Breda.

Op 8 mei 2012 heeft het college de '**2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering**' vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Locatie

Met het toestaan van wooneenheden bij ateliers wordt tegemoet gekomen aan een specifieke woonbehoefte, namelijk woon-werkwoningen voor een bijzondere doelgroep. Op deze wijze wordt optimaal ingespeeld op het vraaggericht toestaan van woningvermeerdering, de ontwikkeling is dan ook gewenst.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de realisatie van maximaal 7 extra wooneenheden in het complex op de hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat. Dit is niet mogelijk binnen de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt.

4.2 Beschrijving plan

Het complex op de hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat is een voormalige school die begin jaren '90 verbouwd is tot ateliers met woning en ateliers zonder woning.

Om de tien jaar maakt de gemeente Breda een nieuw bestemmingsplan per wijk/buurt. Vanaf augustus 2011 is het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' geldig waarin het complex op de hoek Havermansstraat - Oranjeboomstraat de bestemming 'Wonen' heeft.

In het bestemmingsplan is woningvermeerdering, dus een woning creëren waar deze nog niet aanwezig is, uitgesloten. De gemeente sluit momenteel nieuwe woningen uit bij alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld.

Er worden namelijk meer aanvragen voor woningbouw ingediend dan de woningbouwafspraken met de provincie Noord-Brabant toestaan. In december 2010 heeft de gemeenteraad de nota 'Koers Gezet' vastgesteld, waarin staat dat er binnen de gemeente Breda voor wat betreft woningbouw al voldoende planologische ruimte beschikbaar is. Als gevolg hiervan heeft de gemeente Breda uitgesproken om de Structuurvisie Breda 2020 en de stedelijke woonprogrammering te actualiseren en te herzien. In nieuwe bestemmingsplannen zijn daarom nieuwe woningen uitgesloten, zo ook in het vigerende bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' voor (onder meer) het complex Havermansstraat - Oranjeboomstraat.

Uit een gemeentelijke inventarisatie uit 2012 blijkt er 15 ateliers in het complex aanwezig zijn, waarbij bij 7 ateliers een reeds een woning aanwezig is, bij 4 ateliers geen woning aanwezig is, bij 3 ateliers een woongedeelte aanwezig is waarbij bij de gemeente geen bouwvergunning of omgevingsvergunning van bekend is en 1 atelier zonder woning waarbij wel een omgevingsvergunning ten behoeve van realisatie van een woongedeelte is aangevraagd. Daarnaast is er bij een verbouwing van een woning met atelier een klein tweede atelier afgesplitst van circa 50 m².

Na het inzien van de koopakte en splitsingsakte van de eenheden blijkt dat bij alle ateliers (met of zonder woning) wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot een atelier met woning. Ook is vastgelegd dat potentiële kopers voorgedragen dienen te worden aan het bestuur van de VvE. De potentiële koper dient een creatief beroep uit te oefenen en het appartement dat als werk/woonappartement gebruikt zal worden dient gerelateerd te zijn aan dit creatieve beroep. De panden kunnen dus alleen maar verkocht worden aan deze doelgroep, namelijk kunstenaars met een atelier met woning. De VvE ziet er op toe dat het geen reguliere woningen zonder atelier ruimte worden. Dit draagt bij aan de huisvesting van verschillende doelgroepen in de stad en is hierom voor de gemeente Breda wenselijk dit te behouden en stimuleren.

De gemeente Breda is daarom bereid onderhavige bestemmingsplanherziening voor het complex op te stellen waarin geregeld zal worden dat hier ateliers met woningen gevestigd mogen zijn, met een

maximum van 14 woningen, dus één per atelier. Bij het afgesplitse atelier van 50 m² is geen woning wenselijk, gelet op de relatief geringe afmeting van de ruimte. Er wordt dan ook een minimale maatvoering gehanteerd van 65 m² voor atelier met woning.

De extra woningen zullen niet voor extra parkeerdruk zorgen. Immers, de ateliers zijn er al en de gebruiker van het atelier is tevens de bewoner.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving.

5.2 Bodem

Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

Conclusie

Uit de bodeminformatiekaart van de gemeente Breda volgt dat uit het historisch onderzoek dat er op de locatie een wasserij voor een Meisjesschool heeft gezeten. Er is op de locatie in het verleden geen sprake geweest van een chemische wasserij. Omdat er geen aanwijzingen voor chemische reiniging zijn verkregen en er op basis van vergelijk met soortgelijke locaties (naam, periode, gebruik etc) geen aanleiding is om te veronderstellen dat er op de locatie chemisch gereinigd is, bestaat er in dat kader geen aanleiding voor bodemonderzoek. Daarnaast betreft het enkel een interne verbouwingen, de bodem wordt niet geroerd. De bodemgesteldheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde functie.

5.3 Water

Beleid

Het beleid van het waterschap en de gemeente is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit goed blijft.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen,

afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Conclusie

Het betreft hier interne verbouwingen van een bestaand complex. Gelet hierop heeft het project geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plekke.

5.4 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woonwijk. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren essentieel. Zowel groen als de aanwezigheid van stadsvogels leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en daarmee aan het vestigingsklimaat. Hiermee vormt de aanwezigheid van dieren in de stad doorgaans een kwaliteit van de openbare ruimte.

De doelstelling voor 2015 in de Bredase milieuvisie betreffende groen luidt: *'Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen'.*

Conclusie

De locatie waar het complex staat is momenteel geheel verhard en dit blijft zo. Het onderhavige plan voorziet niet in wijzigingen aan de buitenzijde van het gebouw. Er zijn geen ecologische waarden in het geding.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een natuurgebieden of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied heeft geen directe relatie met een gebied dat is aangewezen als EHS en daarom zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied ligt op circa 4 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Het voorziet in een toename van 7 wooneenheden tot maximaal 14 wooneenheden binnen het complex. Gelet op deze geringe toename, waarbij ook geen toename van verkeer te verwachten valt, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

5.5 Bedrijven

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof-, geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Conclusie

Binnen het plangebied of de directe omgeving hiervan zijn geen bedrijven gevestigd. Er is dan ook geen sprake van hinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten. De geplande woningen leveren evenmin beperkingen op voor eventueel aanwezige bedrijven.

5.6 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Daarom dient het aspect geluid bij de ontwikkeling van gevoelige objecten meegewogen te worden. Om te bepalen of een ontwikkeling mogelijk is zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl geluid ook daar als storend kan worden ervaren.

Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Binnen 200 meter zijn de volgende 50 km/uur wegen gelegen: Tramsingel, gedeelte Weerijssingel, Vincent van Goghstraat en Haagweg. De overige wegen zijn 30 km/uur wegen. Het plangebied ligt niet in de buurt van een spoorweg, bedrijf en/of vliegveld.

In opdracht van de gemeente te heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevel van het gebouw, rapportnummer M.2013.0333.00.R001. Op de noordwestelijke gevel van het complex aan de Oranjeboomstraat/Havermansstraat overschrijdt de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Het college van burgemeester en wethouders meent dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Haagweg geen afbreuk doet aan een aanvaardbaar leefklimaat. Om de ruimtelijke orderingsprocedure ten behoeve van de woningen bij ateliers ter plaatse van het complex aan de Oranjeboomstraat/Havermansstraat toe te staan is het college van burgemeester en wethouders voornemens om een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen ter plaatse van de noordwestelijke gevel van het voornoemde complex. Het ontwerpbesluit hogere waarde en het akoestisch onderzoek worden tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxide en stikstofdioxide, fijn stof (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij de beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM (Niet in Betekenende Mate), het Besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectschildering van toepassing. Voormalig ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in de Handreiking Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijnstof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten omgezet in getalsmatige grenzen. Bij woningbouw komt dit neer op de volgende twee categorieën:

- 1.500 woningen waarbij de ontsluiting via een weg ontsloten kan worden;
- 3.000 woningen waarbij de ontsluiting via twee wegen plaatsvindt.

In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien deze niet mogelijk zijn kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Conclusie

In het plangebied worden zeven nieuwe woningen geïntroduceerd, uiteindelijk zijn er maximaal 14 wooneenheden in het complex toegestaan. Gezien de beperkte omvang zal dit plan vrijwel geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De totale toename aan woningbouw en/of overige bebouwing voldoet dan ook ruim aan het criterium Niet In Betekenende Mate (NIBM), zoals gedefinieerd in de Handreiking Besluit NIBM.

Er zijn op basis hiervan geen aanvullende berekeningen luchtkwaliteit noodzakelijk.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: 'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'.

Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor [Besluit transportroutes externe veiligheid]);
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden.

De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Conclusie

In en rond het plangebied zijn geen bedrijven, en/of transportleidingen met gevaarlijke stoffen of (spoor) wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt, aanwezig. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit plangebied.

5.9 Duurzaamheid

Algemeen

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO₂ neutrale stad in 2044.

Regelgeving

In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- In 2015 is Breda voor 25% CO₂ neutraal;
- Benodigde energie is afkomstig uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

- beperken energieverbruik;
- toepassen duurzame energiebronnen;
- efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Duurzaamheid moet worden geborgd door gebouwen geschikt te maken voor toekomstige energievoorzieningen. Het borgen van duurzaamheid kan op verschillende manier, denk aan compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon. Het reserveren van ruimte in een gebouw voor installaties en nieuwe technieken zoals warmtepomp en zonnecellen. Het reserveren van ruimte is een gebied voor collectieve installaties om duurzame energie op te wekken.

Voor interne verbouwingen moet men minimaal voldoen aan de eisen zoals vermeld in het Bouwbesluit. Het is echter aan te raden om in het kader van duurzaamheid bij interne verbouwingen ook energiebesparing en geluidsisolatie mee te nemen.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke invulling.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

6.2.1 Hoofdzet

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels (voorheen voorschriften) en de verbeelding (voorheen plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

6.2.2 Indeling Planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels

die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

Cultuur en ontspanning (artikel 3)

De functie 'atelier' valt onder de bestemming 'cultuur en ontspanning'. Binnen deze bestemming zijn tevens de aanwezige en gevraagde woningen bij de ateliers mogelijk. Onder de bouwregels wordt een maximum gesteld aan het aantal wooneenheden en tevens is voorgeschreven dat een atelier met woning in totaal minimaal 65 m² moet omvatten. Hiermee wordt voorkomen dat er kleinere ateliers ontstaan, waarbij ook een woning gerealiseerd mag worden.

Waarde-Archeologie (artikel 4)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De 'grondexploitatiewet' is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locaties-eisen te bieden. In hoofdstuk 7.2 is beschreven of de grondexploitatiewet van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven. In hoofdstuk 7.3 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitgevoerd zal worden.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning.

Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² brutovloeroppervlak bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan €10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.3 Financiële haalbaarheid

De gemeente zal zelf de kosten die samenhangen met het bestemmingsplan voor haar rekening nemen. De gemeente heeft namelijk een atelier in dit complex in eigendom. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de volgende instanties:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
- Waterschap Brabantse Delta.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zag in het concept van het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.2.2 Inspraak

Gelet op de proceduredtijd is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd, zonder daarbij van tevoren de informele inspraak te raadplegen. Tijdens deze terinzageperiode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan.

8.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.