

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

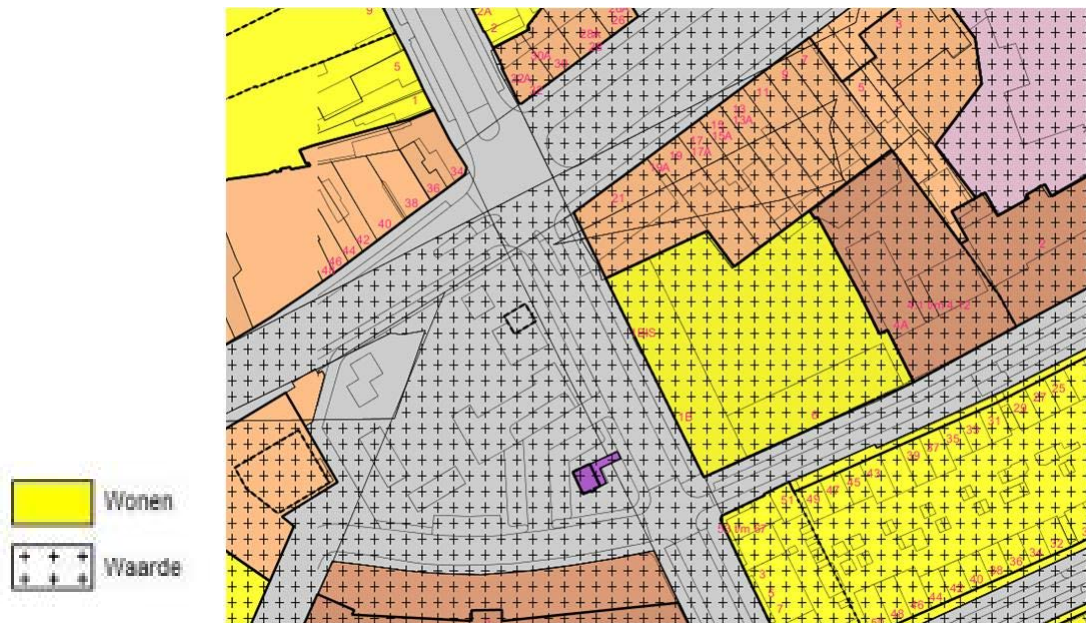
Het perceel hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat ligt in de wijk Tuinzigt/Haagpoort, tegenover het Dr. Jan Ingenhouszplein, kadastraal bekend Breda, sectie A, nummer 8513.



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.