

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.