



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Tuinzigt - Westerpark, hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Tuinzigt - Westerpark, hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013014002-0401) ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend conceptraadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het complex op de hoek Havermansstraat/Oranjeboomstraat is een voormalige school die begin jaren '90 is verbouwd tot ateliers met woning en ateliers zonder woning. In het vigerende bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2011 en onherroepelijk per 27 december 2012 heeft het complex de bestemming 'Wonen' waarbinnen wonen, met uitzondering van kamerverhuur, is toegestaan en waarbij uitdrukkelijk is bepaald dat woningvermeerdering is uitgesloten.

Uit een inventarisatie van het pand blijkt dat er in totaal 15 ateliers aanwezig zijn, waarbij:

- 7 ateliers met woning;
- 4 ateliers zonder woning;
- 1 atelier, waarbij reeds een omgevingsvergunning ten behoeve van realisatie van een woning is aangevraagd;
- 3 ateliers met woning waarvoor geen omgevingsvergunning is aangevraagd (een van deze ruimtes is in eigendom van de gemeente).

In september 2012 hebben zowel de Vereniging van Eigenaren (VvE) als een aantal bewoners van het complex op de hoek Havermansstraat/Oranjeboomstraat een brief gestuurd aan de gemeente waarin zij reageren op het niet mogen toevoegen van woningen binnen dit complex. Hiernavolgend heeft de gemeente de koopakte en splitsingsakte van de eenheden ontvangen, waarin is vastgelegd dat bij alle ateliers (met of zonder woning) uitgegaan wordt van de mogelijkheid een woning te realiseren bij een atelier. 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.

Op basis van het vigerende plan 'Tuinzigt-Westerpark' is het niet toegestaan een woning creëren waar deze nog niet aanwezig is. Dit verhindert dat een eigenaar van een atelier, in weerwil van hetgeen bij de koop is overeengekomen, een woonruimte kan realiseren bij zijn atelier. Middels het onderhavige ontwerpbestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, hoek Oranjeboomstraat Havermansstraat' wordt de bestemming van de gronden zodanig aangepast dat het mogelijk wordt om een woonruimte bij een atelier te realiseren. Wel wordt middels randvoorwaarden in de regels het aantal woningen gemaximaliseerd en tevens wordt voorkomen dat er kleinere ateliers ontstaan, waarbij ook een woning gerealiseerd mag worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei tot en met 12 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, hoek Oranjeboomstraat Havermansstraat' wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de mogelijkheid woonruimte te realiseren bij een atelier.

Uitvoering van het besluit

Zie 'Juridisch'



Argumenten

'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet'

Inzichten in de demografische ontwikkelingen geven aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. Het gevolg is dat er tot 2020 minder woningen gebouwd hoeven worden dan waar van uit was uitgegaan. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen tot 2020. Om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen dient herprogrammering plaats te vinden. Het beleid omtrent de stedelijke (her)programmering is vastgelegd in 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', vastgesteld op 16 december 2010.

Gelet op het voorgaande wordt in nieuwe bestemmingsplannen woningvermeerdering veelal uitgesloten, zo ook in het vigerende bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark'.

Verzoeken om woningvermeerdering moeten worden gezien in het licht van de stedelijke herprogrammering. De gemeente heeft momenteel een kritische, terughoudende opstelling bij initiatieven die woningen toevoegen aan de stad, omdat er meer aanvragen voor woningbouw worden ingediend dan de woningbouwafspraken met de provincie Noord-Brabant toestaan. Woningbouw kan slechts nog worden toegelaten in gebieden waar dit noodzakelijk wordt geacht of (ruimtelijk gezien) gewenst is. Dit is met name het geval als de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie wordt verbeterd door de woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Het toestaan van woningvermeerdering binnen het complex op de hoek Havermansstraat/Oranjeboomstraat wordt wenselijk geacht en passend binnen het beleid omtrent de stedelijke (her)programmering omdat het hier geen sprake is van reguliere woningbouw. De ateliers (eventueel met woning) zijn enkel bedoeld voor een bepaalde doelgroep, te weten personen met een creatief beroep. Deze voorwaarde is verankerd in de koopovereenkomst, kopers dienen een creatief beroep uit te oefenen alvorens in aanmerking te komen voor de aankoop van een eenheid in het complex, de aan te kopen ruimte welke als atelier/woning gebruikt zal worden dient gerelateerd te zijn aan dit creatieve beroep. Met het toestaan van wooneenheden bij ateliers wordt tegemoet gekomen aan een specifieke woonbehoefte, namelijk woon-/werkwoonwoningen voor een specifieke doelgroep. Op deze wijze wordt optimaal ingespeeld op het vraaggericht toestaan van woningvermeerdering. Het veranderen van ateliers in ateliers met woning is niet van invloed op de omgeving, de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse wordt niet aangetast.

In de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, hoek Oranjeboomstraat Havermansstraat' worden randvoorwaarden opgenomen waaronder het mogelijk is om een woning bij een atelier toe te staan. Middels deze randvoorwaarden wordt het aantal woningen gemaximaliseerd en tevens wordt voorkomen dat er kleinere ateliers ontstaan, waarbij ook een woning gerealiseerd mag worden. In het verleden is door afsplitsing een kleiner atelier ontstaan van 50 m², het is niet wenselijk dat een atelier van dergelijke omvang wordt omgevormd tot atelier met woning, vandaar het verschil tussen maximaal aantal atelier (15) en maximaal toegestane wooneenheden (14). De volgende voorwaarden zijn gesteld:

- het bestaand aantal ateliers, te weten 15, mag niet worden vermeerderd;
- er mag maximaal 1 woning per atelier worden gerealiseerd;
- het aantal wooneenheden wordt op de verbeelding gemaximaliseerd tot 14, hetgeen een uiteindelijke woningvermeerdering van 7 woningen oplevert;
- een atelier met woning dient een minimumoppervlakte van 65 m² te hebben.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een concept van het plan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven en Gedeputeerde Staten zag in het concept van het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei tot en met 12 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze binnengekomen.



Afwegingen

Er is geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Tevens zijn er geen redenen geweest het vast te stellen plan (ambtshalve) te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

In het vigerende bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' is voorbij gegaan aan de (private) mogelijkheid tot het realiseren van een woning bij een atelier, waardoor het verbieden van woningvermeerdering belemmeringen kan opleveren bij de verkoop van een atelier. De gemeente is eigenaar van een van de eenheden en wil deze kunnen verkopen als atelier met woning(mogelijkheid). Omdat de gemeente er zelf ook bij gebaat is een atelier met woning te kunnen verkopen komen de kosten van het bestemmingsplan voor rekening van de afdelingen Vastgoedbeheer en Ruimte. De kosten van de omgevingsvergunningen voor het toevoegen van woonruimte bij een atelier zullen apart bij de aanvragers van deze vergunning in rekening worden gebracht.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinzigt – Westerpark, hoek Oranjeboomstraat Havermansstraat' wordt gedurende zes weken voor een ieder te inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de Bredase Bode en de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan 'Tuinzigt – Westerpark, hoek Oranjeboomstraat – Havermansstraat'



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. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Tuinzigt - Westerpark, hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat', met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013014002-0401.
2. Voor het bestemmingsplan 'Tuinzigt - Westerpark, hoek Oranjeboomstraat - Havermansstraat' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2013



, voorzitter.



, griffier.