

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

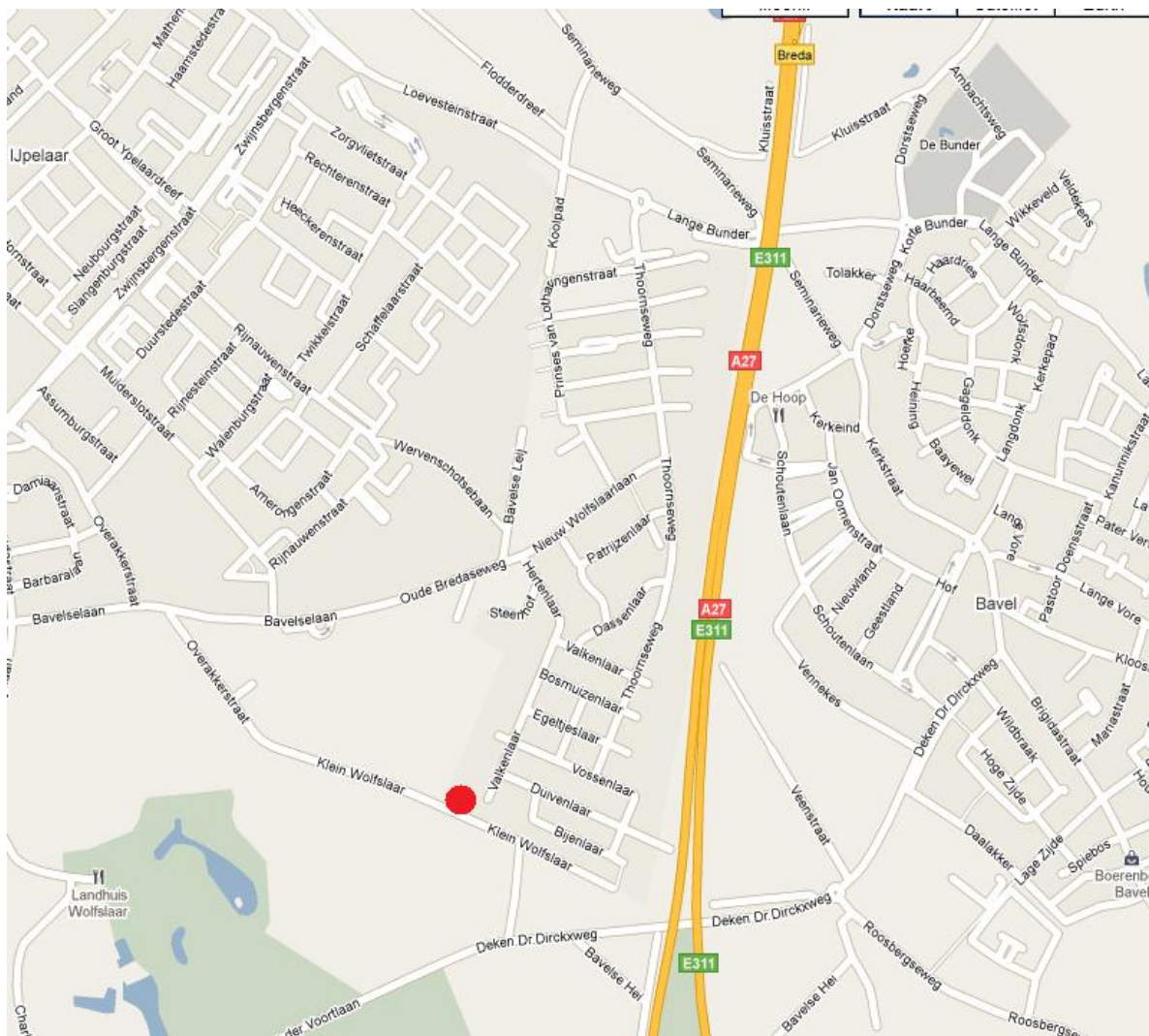
## 1.1 Aanleiding en doel

De heer H.J.M. Luijck heeft een verzoek ingediend voor het bouwen van een woning op een afgesplitst deel van het perceel Klein Wolfslaar 20 in Bavel. Het verzoek is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar". Door een herziening van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om het voorgestane plan te verwezenlijken.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de percelen 2548 en 2549 kadastraal bekend onder gemeente Ginneken, sectie C.

Ten noord-oosten en zuid-westen van het plangebied staan woningen. Ten noord-westen van de locatie ligt een braakliggend terrein dat in de toekomst zal worden ingevuld met woningbouw en ten zuidoosten grenst het plangebied aan het agrarische buitengebied.

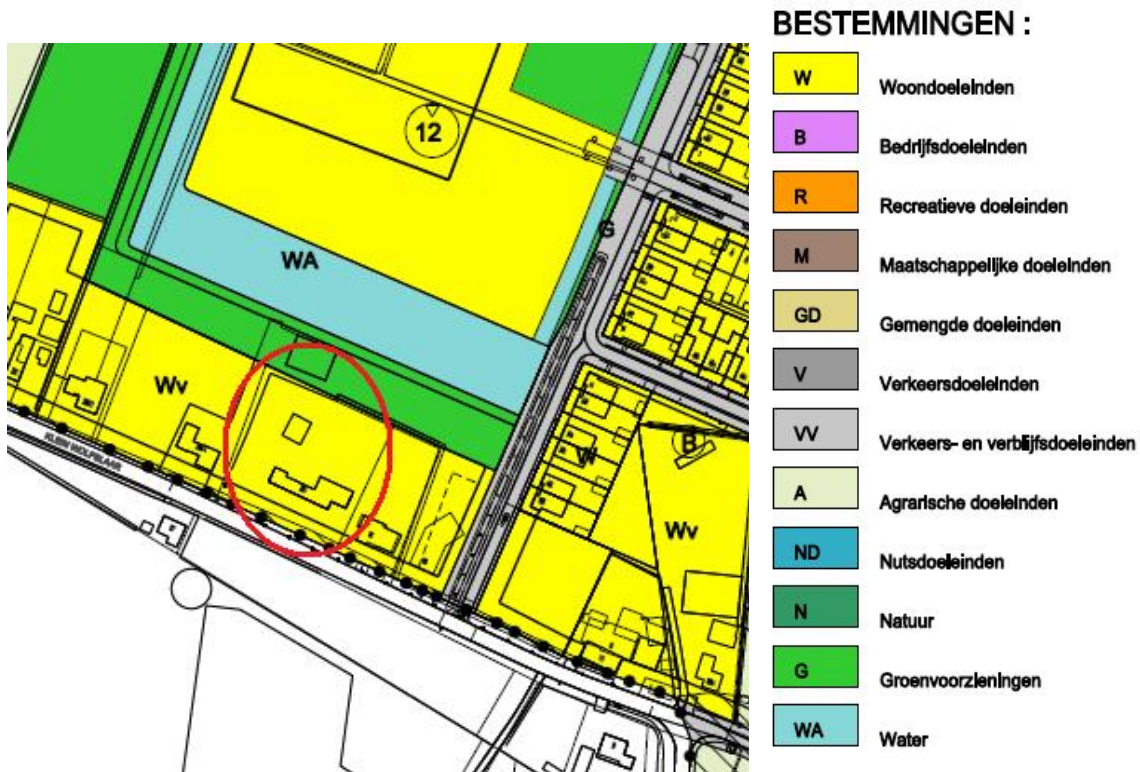


Ligging locatie

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar", vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 15 mei 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 6 januari 2009. Het plangebied kent hierin de bestemming: "Woondoeleinden" met de aanduiding "wonen vrijstaand".

De bouw van de woning is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het te bebouwen perceel kleiner is dan het minimaal benodigde oppervlak van 1000 m<sup>2</sup>. Om deze redenen is voor de gevraagde ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee de ontwikkelingen doorgang kunnen vinden.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar"*

### 1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het totale perceel Klein Wolfslaar 20. De ontwikkeling in het bestemmingsplan betreft de bouw van een nieuwe woning naast Klein Wolfslaar 20. Er is sprake van een zogenaamd ontwikkelingsplan.

### 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20". Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.