

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De familie Bastiaansen is eigenaar van een vrijstaande woning aan de Gilzeweg 14 in Bavel. Achter de woning ligt een grote tuin van 3.200 m². Voorheen werd het perceel gebruikt voor het houden van allerlei hobbydieren. Aangezien het perceel aan alle zijden door woningen wordt omgeven heeft de familie Bastiaansen in 2008 het verzoek ingediend om twee patiowoningen op het achterterrein te mogen bouwen. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming, maar de bouw van twee nieuwe woningen past niet binnen de bebouwingsregeling omdat woningvermeerdering niet is toegestaan. De afwijking is zodanig dat destijds door de gemeente Breda besloten is vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen met een artikel 19, lid 2 WRO procedure. Deze procedure is niet afgerond.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Door deze nieuwe regelgeving en door ontwikkelingen in de jurisprudentie is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van de gestarte artikel 19, lid 2 WRO-procedure. Deze procedure zal dan ook niet worden afgerond. Teneinde medewerking te kunnen verlenen zal hiervoor een andere juridische procedure gevolgd moeten worden, namelijk de procedure van een bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

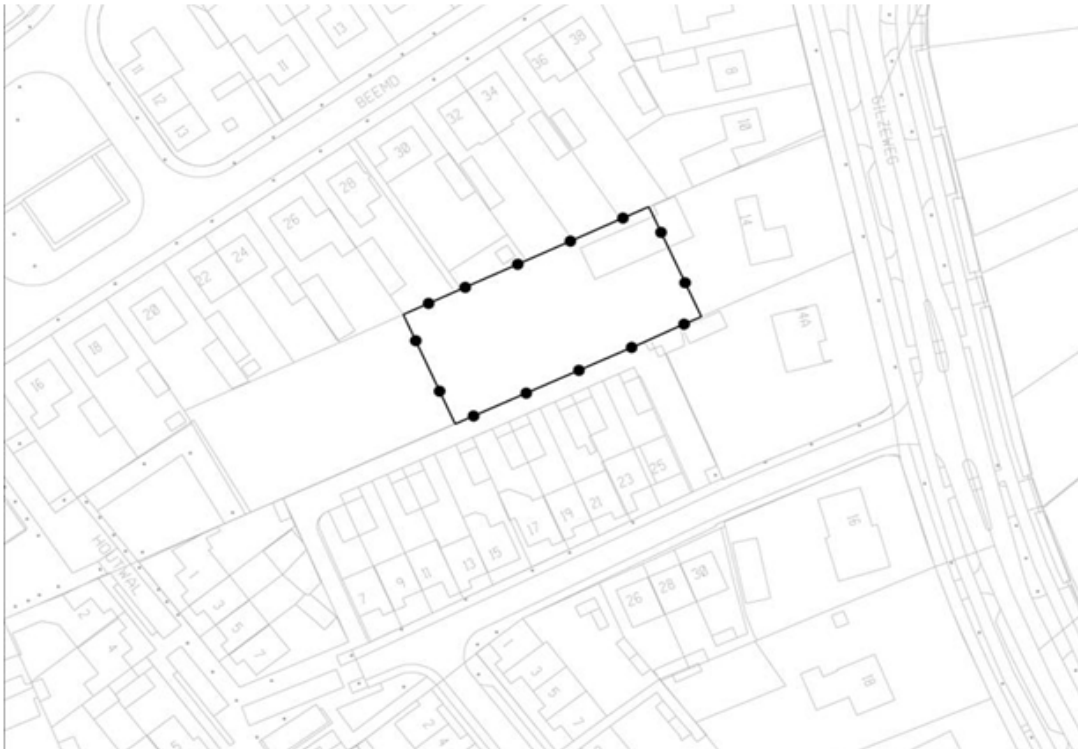
Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom van Bavel in het bestaande stedelijke gebied. Het projectgebied is gelegen aan de Gilzeweg 14 te Bavel, in de gemeente Breda. Het perceel staat bekend als gemeente Nieuw-Ginneken, sectie K met perceelsnummer 4800. Het perceel wordt omringd door woonpercelen. De oostzijde van het perceel wordt begrensd door de Gilzeweg. De overige zijden worden begrensd door de achterzijden van de woonpercelen aan de Beemd, de Houtwal en de Witpoel. Het plangebied betreft het gedeelte van het achterterrein van het perceel waar de twee woningen gerealiseerd zullen worden. De ligging en begrenzing van het plangebied is bijgevoegd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Woongebied Bavel", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 3 november 1998. Het perceel heeft de bestemming "Woondoeleinden". Op basis van de bestemmingsregeling zijn de bestaande woning en de bestaande schuur positief bestemd. Het toevoegen van nieuwe woningen is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van een deel van het achterterrein van het perceel Gilzeweg 14 in Bavel. Daar dit bestemmingsplan de bouw van twee patiowoningen op het achterterrein regelt, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.



Ligging en begrenzing plangebied

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan “Woongebied Bavel, Gilzeweg 14”. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels 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.

