

Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van twee patiowoningen op het perceel Gilzeweg 12 in Bavel.

4.2 Stedenbouwkundige opzet - herstructurering

De stedenbouwkundige verkaveling gaat uit van de bouw van twee nieuwe vrijstaande patiowoningen. Deze worden ontsloten vanaf de achterstraat van de Witpoel. De twee woningen zijn zo gesitueerd dat het omringende groen zoveel mogelijk in stand kan blijven. Er zal geen significante verdichting van de omgeving plaatsvinden omdat de bestaande schuur afgebroken zal worden. Door het vrijstaande en lage woningtype, het behoud van de bestaande bomen (behoudens ter plaatse van de nieuwe woningen) en de ruime afstanden tot de belendende percelen wordt een fraaie, ruim opgezette en groene woonomgeving gecreëerd, waarbij de bewoners kunnen genieten van het groen rondom hun woningen. Richting de omliggende de woningen worden ruime afstanden aangehouden om de privacy en het woongenot van de bestaande woningen te waarborgen.



Locatie nieuwe woningen



Mogelijke verkaveling nieuwbouw

De huidige woning Gilzeweg 14 blijft gehandhaafd en krijgt een nieuw perceel van ca. 875 m². De nieuwe achtergrens van dit kavel komt te liggen op zo'n 13 tot 15 meter vanaf de achtergevel. Hierdoor ontstaat een achtertuin met een diepte en omvang die goed past bij een vrijstaande woning en aansluit op de aangrenzende percelen langs de Gilzeweg.

De twee nieuwe patiowoningen zullen ontsloten worden via de achterstraat van de Witpoel, waarbij de gezamenlijke inrit voor de woningen vanaf de openbare weg zichtbaar zal zijn. Aan weerszijden van de gedeelde entree zullen de woningen gesitueerd worden op de huidige weiltes waarbij de notenboom behouden blijft.

Het perceel dat aansluit op de bestaande woning zal een oppervlakte krijgen van ca. 600 m². Hierop kan een woning worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het westelijke perceel is met ca. 700 m² wat groter. Ook hier zal een patiowoning gebouwd kunnen worden binnen een bouwvlak.

Uitgangspunten

Voor de bouw van 2 woningen zijn door de gemeente een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld.

Binnen de uitgangspunten is het goed mogelijk om een optimale verkaveling te creëren met behoud van het waardevolle groen, voldoende afstand tot de belendende percelen en een goede woonkwaliteit voor de nieuwe percelen. Het betreft de volgende uitgangspunten:

- het perceel is aan te merken als een inbreidingslocatie, vanwege het feit dat het aan alle zijden door bestaande woningbouw wordt ontsloten;
- door de volledige ingesloten ligging en het privé-karakter heeft het perceel geen belangrijke functie als waardevol groen voor de omgeving;
- een invulling met woningbouw is goed mogelijk, maar mag niet leiden tot een grote verdichting van het perceel of tot hinder voor de omwonenden;
- de bestaande schuur zal worden gesloopt;
- door de sloop van de schuur kunnen twee woningen worden gebouwd;
- ontsluiting vindt plaats via de achterstraat van de Witpoel;
- indien aanwezig, dienen bestaande waardevolle bomen behouden te blijven;
- aan de zuidzijde van het perceel blijft een strook van 7,5 meter onbebouwd
- aan de noordzijde van het perceel blijft een strook van 5 meter onbebouwd;
- de woningen hebben een hoogte van 1 bouwlaag;
- over 30% van het bouwvlak is een tweede bouwlaag mogelijk, deze tweede bouwlaag moet

- op minimaal 10 meter vanaf de noordelijke perceelsgrens gelegen zijn;
- om privacy redenen van omwonende is het niet toegestaan om aan de noordzijde van de tweede bouwlaag gevelopeningen aan te brengen. Dit zal via een kettingbeding geregeld worden.

Naar aanleiding van zienswijzen is besloten geen tweede bouwlaag toe te staan. De patiowoningen worden uiteindelijk uitgevoerd in 1 bouwlaag en kennen een maximale hoogte van 4 meter. Voor wat betreft de architectonische uitwerking van de woningen zal aangesloten worden bij het bebouwingsbeeld van de omliggende woningen en bij de eisen uit de welstandsnota van de gemeente Breda.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Groen

De twee patiowoningen worden gesitueerd op de huidige weilanden op het perceel. Het omringende groen, de bomen en de haag langs de achterstraat van de Witpoel kunnen hierdoor zoveel mogelijk behouden blijven. Door de situering van de woningen rondom de notenboom blijft ook deze behouden en krijgt hiermee een bijzondere positie binnen de verkaveling. Voor de omwonenden blijft de groene uitstraling van het perceel grotendeels in stand.

Er is geen openbaar groen betrokken bij de ontwikkeling.

4.3.2 Infrastructuur

Via de gezamenlijke inrit vanaf de openbare achterstraat van de Witpoel kunnen de parkeerplaatsen of carports op eigen terrein bereikt worden, die plaats zullen bieden aan vier auto's. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het plan heeft geen significante gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie in de omgeving en er behoeven geen ingrepen in de openbare ruimte plaats te vinden.

