

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Woonzorg Nederland heeft in 2007 een verzoek ingediend voor de uitbreiding van het woon-zorgcomplex Huize Ruitersbos aan de Boeimeerweg 2 in Breda. Het bouwplan bleek in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is een vrijstellingsprocedure opgestart om vrijstelling van dit bestemmingsplan te verlenen met een artikel 19, lid 2 WRO procedure. Op 27 mei 2010 is de vrijstelling verleend.

Op 1 juli 2008 is echter de "nieuwe" 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.

Teneinde medewerking te kunnen verlenen zal hiervoor een andere juridische procedure gevolgd moeten worden, namelijk de procedure van een bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling toch te realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat het perceel Boeimeerweg 2 in het zuiden van Breda. Deze is kadastraal bekend onder Breda, sectie E, nummer 5746 en heeft een oppervlakte van ongeveer 19.180 m².

De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Willem van Oranjelaan en aan de noordzijde door de Graaf Engelbertlaan (zuidelijke rondweg). Aan de west-, zuid- en oostzijden van het perceel staan grote bungalows en villa's.

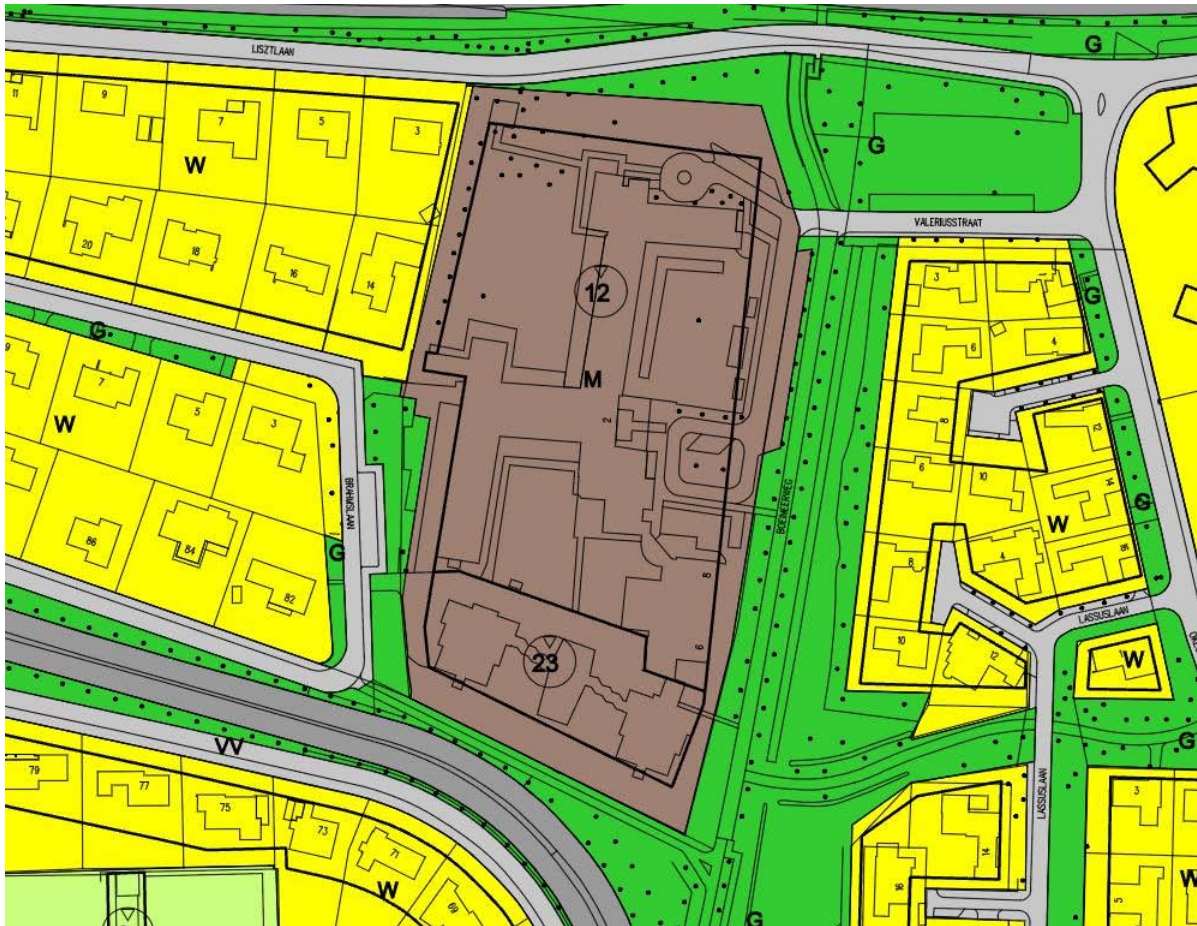


Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vóór vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Ruitersbos', zoals vastgesteld op 14 februari 2008 en goedgekeurd op 16 september 2008.

Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met twee bouwvlakken. Er gelden twee maximale bouwhoogten: over het algemeen 12 meter (vier bouwlagen) en aan de Willem van Oranjelaan 23 meter (zeven tot acht bouwlagen). Woonzorg Nederland wenst Huize Ruitersbos uit te breiden door middel van een toren van circa 25 meter hoog aan de zijde van de Graaf Engelbertlaan, daar waar de maximale hoogte 12 meter is.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Ruitersbos'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding (voorheen plankaart) en de planregels (voorheen voorschriften). Deze 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 provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen.
- In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 is het communicatieproces opgenomen.