

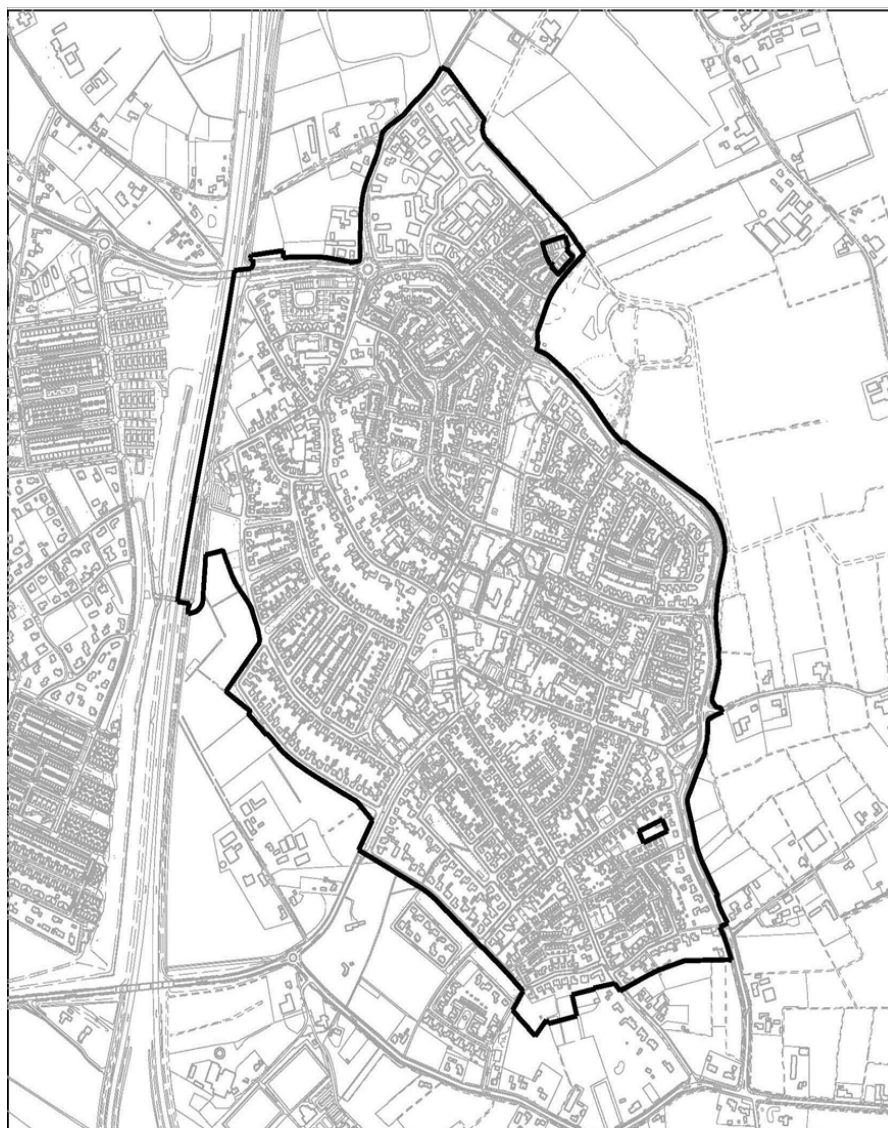
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Bavel geldende bestemmingsplannen zijn (grotendeels) ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer sinds per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking is getreden. Hierdoor is de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen groter geworden. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande kwaliteit van het dorp. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

1.2 Ligging en plangrenzen

Bavel is gelegen ten zuidoosten van Breda. Het plangebied betreft de bestaande bebouwing van Bavel, inclusief het bedrijventerrein De Bunder, uitgezonderd de locatie Veldekens en de Gilzeweg achter nummer 14.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

De begrenzing wordt in het noorden gevormd door het bedrijventerrein aan de Lange Bunder / Dorstseweg. In het oosten wordt de grens gevormd door de Lange Bunder en Gilzeweg. De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs de achterzijde van de woningen aan de Kalverwei en Akkerveld, de Daalakker. En gaat vervolgens in het westen over in de Vennekens, Schoutenlaan, geluidswal A27 en sluit daar aan op de Lange Bunder.

De locatie Veldekens in het noorden van Bavel is niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat voor deze locatie een apart bestemmingsplan wordt gemaakt, waarin alle locaties voor woonwagens in Breda worden opgenomen.

Ook is een gedeelte van het perceel achter de woning aan de Gilzeweg 14 niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locatie is een apart bestemmingsplan vastgesteld door de raad op 7 februari 2013 die de bouw van twee woningen mogelijk maakt. Omdat dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is ervoor gekozen een zogenoemde witte vlek in het bestemmingsplan te maken. Een witte vlek voor deze locatie heeft geen juridische consequenties, omdat met het postzegelbestemmingsplan ook voor de deadline van 1 juli 2013 is voorzien in een actueel bestemmingsplan.

Daarnaast zijn ook de ontwikkelingen rond de Bavelse Berg, Roosbergseweg en Bavel-Zuid geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn c.q. worden in een apart bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Huidige planologie

Onderhavig bestemmingsplan Bavel vervangt een groot aantal bestemmingsplannen in de kom (geheel of gedeeltelijk). In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Voor de bestaande kom van Bavel (uitgezonderd locatie Veldekens) zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Te vervangen bestemmingsplannen

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon / RvS
1	Bavel 1965	19-6-1964	4-5-1965	nvt
2	De Bunder Noord, Uitwerkingsplan	25-2-1986 (B&W)	15-5-1986	nvt
3	Komplan Bavel	2-11-1982	25-1-1984	nvt
4	Herziening Komplan Bavel / Ontsluiting de Bunder	27-8-1985	14-2-1986	nvt
5	Herziening Bedrijventerrein De Bunder	10-4-1990	10-6-1990	nvt
6	Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen	6-6-1993	14-9-1993	nvt
7	Kapittelhof	28-6-1994	25-10-1994	nvt
8	Hoekhuis	2-4-1996	10-7-1996	nvt
9	Kloosterstraat	5-11-1996	13-3-1997	nvt
10	Buitengebied Nieuw Ginneken	23-12-1996	3-7-1997	12-7-1999
11	Korenmolen De Hoop	5-6-1997	28-8-1997	nvt
12	Woongebied Bavel	26-3-1998	3-11-1998	nvt
13	Komplan Bavel, partiële herziening 2000/1, Kerkstraat 17 Bavel	29-3-2001	15-6-2001	nvt
14	Komplan Bavel, wijziging plankaart, Kerkstraat 45a	5-2-1998 (B&W)	18-3-1998	nvt
15	Seminariweg	23-8-1983	12-12-1984	nvt
16	Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels	16-7-2009	nvt	nvt
17	Paraplubestemmingsplan Parkeernormen	29-6-2006	25-9-2006	

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

Verleende vrijstellingen obv artikel 19 WRO (oud)

In het verleden is een aantal vrijstellingen verleend op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), bijvoorbeeld voor de locatie aan de Seminarieweg. Voor de locaties waar ook bouwvergunning is verleend, worden deze verleende rechten overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De vergunde situatie wordt gezien als 'bestaande situatie', ook al kan het zijn dat het vergunde nog niet gerealiseerd is.

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is grotendeels gericht op behoud van het bestaande karakter. Een deel van de ontwikkelingen waarvoor inmiddels vergunning verleend is, zoals de woningbouw aan de Seminarieweg en Kloosterhof, worden in dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

De komende periode worden ook ontwikkelingen verwacht wat betreft de verschuiving en uitbreiding van voorzieningen. Zo wordt momenteel bijvoorbeeld een haalbaarheidsonderzoek verricht naar realisatie van een brede school. Deze ontwikkelingen verkeren echter in een dergelijk pril stadium dat deze op dit moment niet vertaald kunnen worden in onderhavig bestemmingsplan. Indien de plannen concreet genoeg zijn, zal hiervoor een apart bestemmingsplantraject gestart worden. In paragraaf [2.5](#) wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op het voorgaande is in hoofdzaak dus sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Dit betekent dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in tabel 1.1. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk [2](#) 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk [3](#) 'Beleid' wordt het (relevante) ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk [4](#) 'Milieu en landschap' zijn de sectorale milieu- en landschapsaspecten opgenomen. Daarna volgt in hoofdstuk [5](#) de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk [6](#) wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk [7](#) 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak, evenals een beschrijving van de verdere procedure.