

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Heilaarstraat 184 te Breda bestaat het voornemen om een perceel te splitsen voor het bouwen van een nieuwe woning. Het vigerende bestemmingsplan 'Heilaarpark' voorziet niet in deze ontwikkeling. Het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen', maar het aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Derhalve is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Breda heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van de nieuwe woning, omdat dit past in de huidige stedenbouwkundige ontwikkeling van de directe omgeving van het perceel aan de Heilaarstraat, en past binnen het woonbeleid.

Op het perceel wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing. Na de splitsing zal de initiatiefnemer een vrijstaande woning oprichten op het beschikbaar gekomen perceel. De vrijstaande woning zal voldoen aan de bouwregels zoals gesteld in artikel 8 van het bestemmingsplan 'Heilaarpark'.

Naar aanleiding van een overleg met de eigenaar van het buurperceel zijn de regels zoals gesteld in artikel 8 van het bestemmingsplan Heilaarpark voor dit perceel wat aangescherpt ter attentie van de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximale bouwhoogte.

1.2 Ligging en plangrens



Figuur 1.1: Omgevingskaart van het plangebied

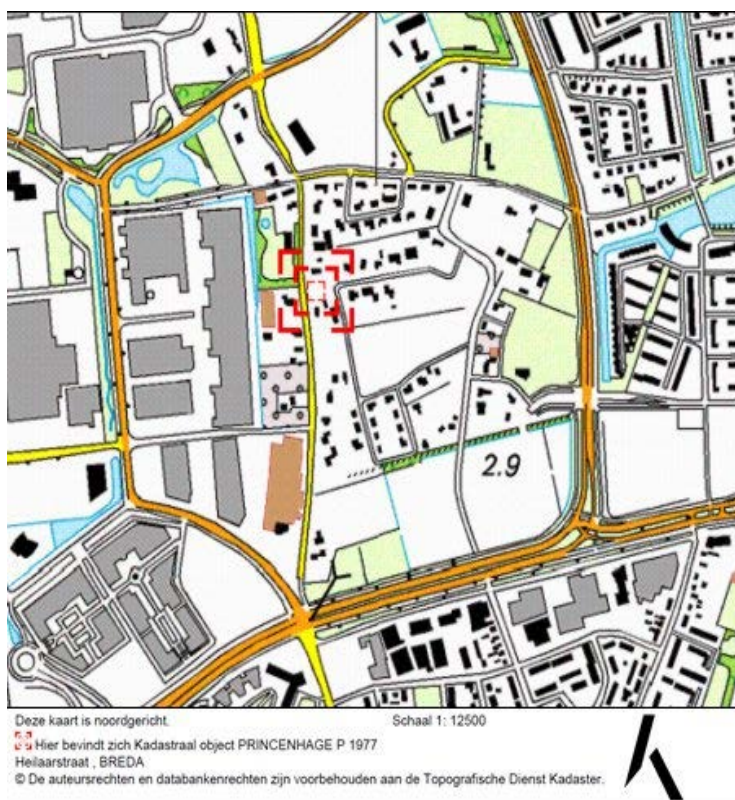
Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Breda, sectie P, nummer 1977. Het perceel heeft een breedte van 25,3 meter en een totale oppervlakte van ongeveer 885 m². Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin, behorende bij een vrijstaande woning aan de Heilaarstraat 184. De beoogde nieuwe woning zal worden ontsloten door de Heilaarstraat en bevindt

zich in de wijk Heilaarpark. De omgeving kan worden omschreven als gemengd gebied met woon- en bedrijfsgronden.

Het plangebied ligt in het westen van de stad Breda, in een lintbebouwde straat, grenzend aan een bedrijventerrein.



Figuur 1.2: Uittreksel kadastrale kaart van het perceel



Figuur 1.3: Omgevingskaart van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van bestemmingsplan Heilaarpark (vastgesteld op 10 november 2011, onherroepelijk per 24 oktober 2012) en is bestemd als 'Wonen'. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. Het bestemmingsplan Heilaarpark bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan geregeld dat het bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen maximaal 40% mag bedragen.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Heilaarpark'; ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. De keuze voor gedetailleerd uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte plankaart. Op het perceel is aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Met een dergelijk gedetailleerd bestemmingsplan wordt het doel voor de ontwikkeling van één particuliere woning bereikt. De naamgeving van het bestemmingsplan is als volgt: 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184'.

1.5 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Daarnaast wordt het plangebied aangeduid, wordt het vigerende bestemmingsplan toegelicht en wordt de planvorm besproken. In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' wordt de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving beschreven. Daaronder valt bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie.

In het derde hoofdstuk 'Beleid' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' komen

de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod, zoals de waterparagraaf. Voor een aantal aspecten is er nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 5 'Juridische planbeschrijving' wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van de regels. De hoofdstukken 6 en 7 behandelen respectievelijk de 'Uitvoerbaarheid' van het plan en de 'Communicatie'.

