

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
076 - 5225262
076 - 5213812
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

TOELICHTING

Project : Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012,
wijzigingsplan Puinbroekstraat 15 te Sprundel

Opdrachtgever : De heer Wagtmans

Datum : 18 april 2013

Referentie : 02940.001

Onderwerp : Toelichting wijzigingsplan

Behandeld door : Dhr. ing. B. Nieuwenhuizen

Inleiding

De familie Wagtmans is voornemens ter plaatse van de Puinbroekstraat 15 te Sprundel vervangende nieuwbouw te realiseren. In de bestaande situatie is sprake van een woning die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet, derhalve is vervangende nieuwbouw gewenst. Op afbeelding 1 is een indicatie gegeven van de te realiseren situatie.

De realisatie van de woning is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de gemeente Rucphen (moederplan). Uit afbeelding 2 blijkt dat de betreffende gronden gelegen zijn binnen de bestemming 'Wonen'. In artikel 25.2.2 sub e van het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat woningen een maximale inhoudsmaat van 600 m³ mogen hebben. Het ontwerp van de nieuw te bouwen omvat echter een inhoudsmaat van 750 m³. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de mogelijkheid biedt om een wijziging van de maximale inhoudsmaat toe te staan. Hierbij geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Tevens geldt hierbij als voorwaarde dat er voldaan kan worden aan gestelde eisen ten aanzien van kwaliteitsverbetering uit artikel 2.2 van Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Middels een wijzigingsplan dient de juridische basis verkregen te worden om de woning te kunnen realiseren. Onderhavig wijzigingsplan voorziet hierin.

Omdat het plan enkel de vergroting van de maximaal toegestane inhoudsmaat in een reeds vigerende woonbestemming betreft, wordt een uitgebreide toelichting niet noodzakelijk geacht. Derhalve blijft onderhavige toelichting beperkt tot een toelichting van de gewenste ontwikkeling (zie bovenstaand), en een toelichting op de opbouw van het op de wijzigingsplan, de wijzigingen ten opzichte van het moederplan en een toevoeging van het collegebesluit waarmee de wijzigingsbevoegdheid toegepast wordt. Ten aanzien van de benodigde kwaliteitsverbetering is het een en ander middels een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is de verplichting tot een kwaliteitsverbetering opgenomen waardoor deze is zeker gesteld.

Opbouw wijzigingsplan en wijzigingen ten opzichte van het moederplan

Het wijzigingsplan is opgebouwd uit onderhavige toelichting, (bestemmings)planregels en een verbeelding.

Ten aanzien van de regels kan worden gesteld dat artikel 1 (begrippen) en 2 (wijze van meten) een verwijzing betreft naar de planregels uit het moederplan waarbij artikel 1 is voorzien van enkele relevante begrippen welke op basis van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 verplicht opgenomen moeten worden. Dit betreft onder andere de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' en 'wijzigingsplan'.

Artikel 3 'Wonen' betreft een directe overname van artikel 25 'Wonen' van het moederplan. Hierbij is artikel 25.2.2 sub e aangevuld met een verwijzing naar de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' welke op de verbeelding is opgenomen.

Ook de algemene regels en de overgangsregels betreffen een directe verwijzing naar de betreffende regels uit het moederplan. In Artikel 5 'slotregel' is het onderstaande opgenomen:

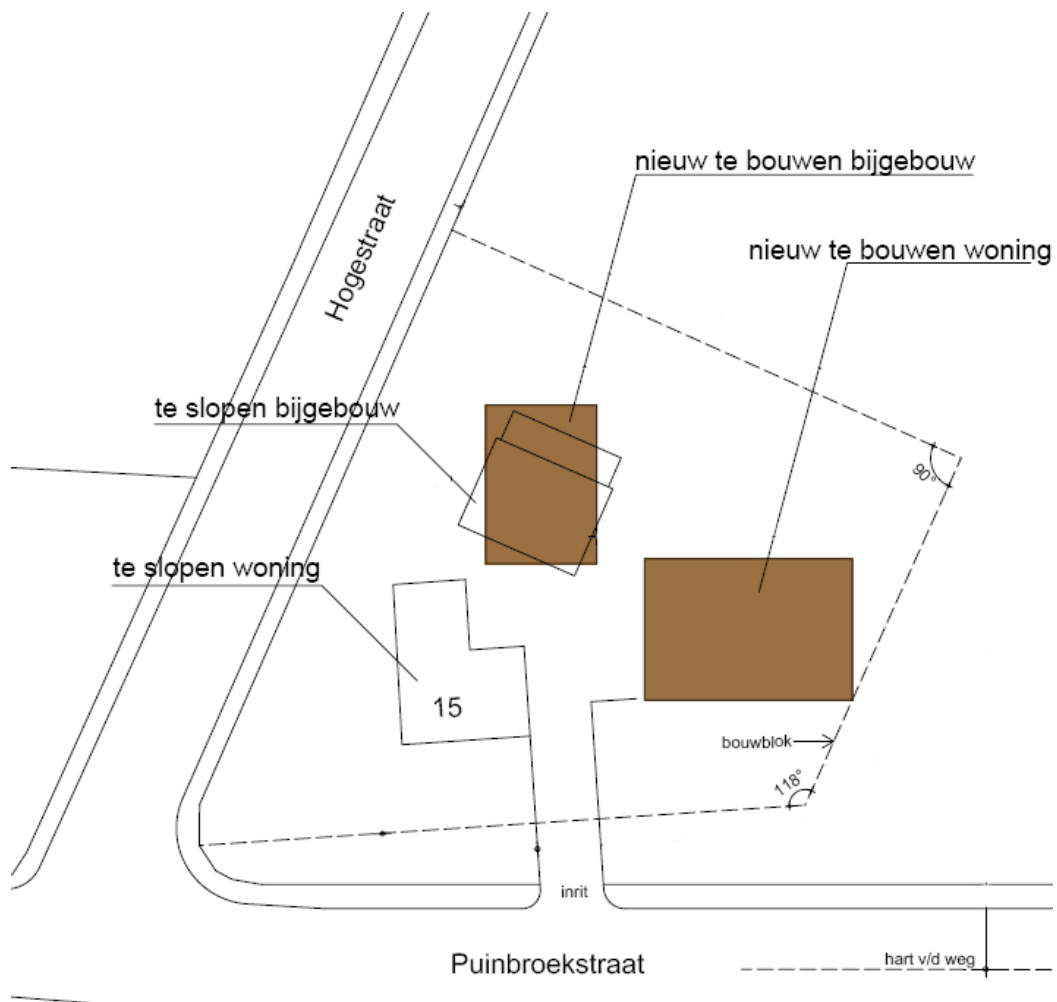
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, wijzigingsplan Puinbroekstraat 15 te Sprundel'.

Tervisielegging ontwerp wijzigingsplan

De ontwerpversie van het wijzigingsplan heeft tervisie gelegen van 16 januari 2013 tot en met 27 februari 2013. Tegen het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Onderhavig wijzigingsplan kan derhalve ongewijzigd vastgesteld worden door het college van burgemeester en wethouders.

Afbeelding 1; Indicatie van de te realiseren situatie



Afbeelding 2; ligging plangebied en uitsnede vigerende verbeelding



Luchtfoto van het plangebied



Vooraanzicht bestaande woning



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' met het plangebied aangegeven