

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan IJpelaar wordt opgesteld conform deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Hoewel er zoals gezegd in voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er in het plangebied ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden, wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen plaats zullen vinden. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele ontwikkelingen voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging) is hier maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de ligging in en nabij de woonomgeving. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak opgenomen gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Zwijnsbergenstraat 5/7 opgenomen. Op deze locatie is ook de verkoop van LPG en aardgas toegestaan. De omvang van de detailhandel is beperkt tot maximaal 475 m².

De grotere nutsvoorzieningen worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt. Naast bedrijven, nutsvoorzieningen en het motorbrandstoffenverkooppunt zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. ook mogelijk.

Voor de locatie aan de Loevesteinstraat van het voormalige autobedrijf Rüttchen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie wordt herontwikkeld naar wonen en maatschappelijke voorzieningen. Aangegeven is welke voorwaarden aan deze herontwikkeling gesteld zijn. Momenteel wordt hiervoor een zogenaamde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Deze procedure is nog niet volledig doorlopen en om die reden is de ontwikkeling middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Echter, de insteek blijft om de ontwikkeling volgens de artikel 19-procedure te doorlopen.

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningenniveau, wordt in de planregels het winkelcentrumgebied De Burcht bestemd als 'Centrum'. Hier zijn detailhandel, horeca I, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

De herontwikkeling van het winkelcentrum is niet direct mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Wel is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder de aangegeven criteria het bouwvlak te wijzigen. Indien burgemeester en wethouders besluiten hier gebruik van te maken, moet een wijzigingsplan worden gemaakt waarin de ontwikkeling beschreven en gemotiveerd staat.

Detailhandel (artikel 5)

Verspreid in het plangebied is een detailhandelsvestiging gelegen. Deze is bestemd als 'Detailhandel'. Wonen op de verdiepingen is hier toegestaan, echter woningvermeerdering niet. Het gehele bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Daarnaast is de maximale bouwhoogte vastgelegd.

Gemengd (artikel 6)

Het woonwerkterrein aan de Mathenessestraat is bestemd als 'Gemengd'. Op die manier wordt het meest recht gedaan aan de aanwezige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen de bestemming zijn bedrijven, bestaande kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast is dienstverlening in combinatie met woningbouw aan de Ter Merwestraat 3 toegestaan. Risicovolle, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en nieuwe zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Naast bovengenoemde functies zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn in de planregels en/of op de verbeelding opgenomen.

Voor de voormalige Porsche-garage aan de Lunenburgstraat/Duurstedestraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn deze gronden bedoeld als parkeerplaats voor het winkelcentrum. De ontwikkeling naar parkeerterrein is niet direct mogelijk in onderhavig bestemmingsplan, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Zodra de plannen van de herontwikkeling van het winkelcentrum meer concreet zijn, kan gebruik gemaakt worden van deze bevoegdheid.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen (evenals kunstgrasvelden), nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Binnen deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als uitbreiding van de betreffende scholen noodzakelijk is. Er dient dan een wijzigingsplan opgesteld te worden waarbij voldaan moet worden aan de opgenomen wijzigingscriteria.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied is de frituur op de hoek van de Moersbergenstraat en De Hamstraat bestemd als 'Horeca', conform de bestaande situatie.

Kantoor (artikel 9)

De bestemming 'Kantoor' wordt toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd. Naast kantoren zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk.

De bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 10)

De wijk telt een aantal terreinen voor maatschappelijke doeleinden. Het zijn vooral scholen en zorgvoorzieningen. Ook de begraafplaats aan de Overakkerstraat is binnen deze bestemming opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik van deze functies. Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals school- en (kinder)opvangvoorzieningen. Ook is middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in ruimte voor uitbreiding in bouwvolume. Zo kunnen burgemeester en wethouders het bouwvlak en het bebouwingspercentage onder voorwaarden wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is.

Binnen deze bestemming is met de aanduiding 'gestapeld' aangegeven waar gestapelde woningen toegestaan zijn. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Naast bovengenoemde functies zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk.

Natuur (artikel 11)

Een strook in het zuiden van het plangebied is bestemd als 'Natuur', deels conform het vigerende plan, om een deel van de ecologische verbindingzone Bavelse Leij te realiseren. Het overgrote deel van de ecologische zone is verankerd in het aangrenzende bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar. Binnen de bestemming staat het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden centraal. Bepaalde werkzaamheden zijn daarom niet zondermeer mogelijk. Om die reden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Sport (artikel 12)

Voor de aanwezige sportvelden van tennisvereniging De Ijpelaar met de daartoe behorende bebouwing, zoals kleedruimten en een kantine, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Ook is (sport)buitenschoolse opvang toegestaan, vanwege de toegenomen vraag naar locaties waar dergelijke functies kunnen plaatsvinden. Naast 'sportvoorzieningen' zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Binnen deze bestemming is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit voor uitbreiding noodzakelijk is.

Verkeer (artikel 13)

Alle wegen en het verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten, speelvoorzieningen (waaronder ook kunstgrasvelden), parkeervoorzieningen en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. De ondergrondse parkeergarage onder de bebouwing van de voormalige locatie Iriks is specifiek aangeduid. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Water (artikel 14)

Binnen de bestemming is een smalle strook water in het zuiden aangemerkt als 'Water'.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke functies nog meer toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. De regels zijn gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan 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.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

Bebouwing

Binnen de woonbestemming is een aantal ontheffingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden ontheffing verleend worden voor het verhogen van de bebouwingspercentages en het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw met een plat dak op woningen met een plat dak.

Gebruik

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. In de begripsbepaling van 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan.

Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde-Archeologie (artikel 16)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen.

De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.