

## **HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving**

### **5.1 Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden 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.

### **5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen**

#### **5.2.1 Hoofdopzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, 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 is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor 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. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

#### **5.2.2 Algemene indeling planregels**

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling van 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 hoofdstuk 'Bestemmingsregels' wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik. Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waarin is ingegaan op de algemene regels, zoals afwijkingsregels, 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).

#### **5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan**

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.

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.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

## 5.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor het oprichten van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling gepleegd kan worden.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een bestemmingsplanherziening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

1. Bedrijf
2. Centrum
3. Cultuur en ontspanning
4. Detailhandel
5. Dienstverlening
6. Gemengd
7. Groen
8. Horeca
9. Kantoor
10. Maatschappelijk
11. Natuur
12. Sport
13. Verkeer
14. Water
15. Wonen
16. Dubbelbestemming Waarde-Archeologie
17. Dubbelbestemming Waarde-Beschermd stadsgezicht
18. Dubbelbestemming Waterstaat

### 5.3.1 Bedrijf

Verspreid over Ginneken zijn kleinschalige bedrijven gevestigd. De bestemming sluit aan op een continuering van dit gebruik. Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn opgenomen in de bedrijfsbestemming; nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De planregels bieden mogelijkheden voor een beperkte verruiming van het gebruik. Gezien de ligging nabij de woonomgeving is de milieucategorie beperkt tot maximaal categorie 2.

Ook bestaande grote nutsgebouwen vallen onder deze bestemming. Kleinere bouwwerken en kastjes zijn opgenomen binnen de diverse bestemmingen.

### 5.3.2 Centrum

Deze bestemming is gegeven aan enkele clusters panden aan het Valkeniersplein en de Ginnekenweg / Ginnekenmarkt / Raadhuisstraat. De bestemming 'Centrum' biedt ruimte aan een mix van functies. Horeca en detailhandel zijn specifiek aangeduid.

### 5.3.3 Cultuur en ontspanning

Ateliers en speeltuinen aan de Baronielaan, Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ploegstraat hebben de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

### 5.3.4 Detailhandel

Individuele panden met een detailhandelfunctie zijn als zodanig bestemd. Ook al is een pand volledig ingericht als detailhandel, blijft bovenwonen mogelijk.

### 5.3.5 Dienstverlening

Zakelijke dienstverleners als makelaars, banken, postkantoren, schoenmakers, kappers en stomerijen hebben de bestemming 'Dienstverlening'. Op de verdieping is bewoning toegestaan. Woningvermeerdering is uiteraard gelet op de woningbouwprogrammering uitgesloten.

### **5.3.6 Gemengd**

Binnen deze bestemming is de bestemming Dienstverlening en Detailhandel mogelijk op de begane grond en wonen in de vorm van de reeds aanwezige appartementen op de verdieping. Woningvermeerdering is uiteraard gelet op de woningbouwprogrammering uitgesloten.

### **5.3.7 Groen**

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur, bijvoorbeeld aan het Schoolakkerplein, Mark en Ulvenhoutselaan. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van waterpartijen. Herinrichting van de ruimte is mogelijk. Verkoop aan particulieren is, gelet op de maatschappelijke en stedenbouwkundige belangen, niet mogelijk.

### **5.3.8 Horeca**

Met name langs de oude verbindingen (Baronielaan, Ginnekenweg en -markt, Ploegstraat, Gaffelstraat, Dillenburgstraat en Prins Hendrikstraat) zijn horecazaken gevestigd. De locaties worden positief bestemd en kunnen daarom blijven. Het aantal zelfstandige horecavestigingen kan niet worden uitgebreid.

Voor wat betreft de indeling van de horeca in categorieën is aangesloten bij de meest recente ontwerpbeleidsnota. Zie paragraaf 3.4.9 voor deze indeling.

### **5.3.9 Kantoor**

De aanwezige kantoren zijn positief bestemd. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk en het beleid met betrekking tot kantoren. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd.

### **5.3.10 Maatschappelijk**

De wijk telt een aantal terreinen voor maatschappelijke doeleinden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om scholen, kinderopvang, kerken en medische instellingen (fysiotherapeuten, tandartsen, dokters en apothekers). Ook de begraafplaats is binnen deze bestemming opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik van deze functies.

### **5.3.11 Natuur**

De strook ten zuiden van de Duivelsbruglaan is bestemd als 'Natuur'. Ditzelfde geldt voor park Valkenrust tussen de Ulvenhoutselaan en de Mark.

### **5.3.12 Sport**

Een sportschool aan de Gaffelstraat en de schietbaan bij gemeenschapshuis Vianden zijn in deze bestemming opgenomen.

### **5.3.13 Verkeer**

Wegen, straten en pleinen zijn bestemd als 'Verkeer'.

### **5.3.14 Water**

Binnen de bestemming 'Water' is de Bovenmark opgenomen. De Bovenmark heeft een essentiële taak in de waterhuishouding van Breda en kontreien. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

### **5.3.15 Wonen**

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten (inclusief water) begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming bevat regels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De regels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens. Dit is bovendien niet in strijd met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

De regels zijn gericht op het behoud van de bestaande bebouwing en bieden slechts ruimte voor beperkte uitbreiding die in het kader van renovatie en instandhouding noodzakelijk is.

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe mogelijk, echter om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken, is in de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het algemene verbod, mits strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Op deze wijze kan worden afgewogen of het pand en de (leef)omgeving geschikt is voor kamerverhuur.

#### **5.3.16 Waarde-Archeologie**

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gebruikt om de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen.

#### **5.3.17 Waarde-Beschermd stadsgezicht**

Bebouwing aan de Ginnekenweg, Prins Hendrikstraat, Ginnekenmarkt, Raadhuisstraat, Ulvenhoutselaan, Duivelsbruglaan, Dillenburgstraat, Baronielaan en Burgemeester Passtoorsstraat hebben afgezien van hun primaire bestemming ook de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'. Hierin zijn locatiespecifieke bouwvoorschriften opgenomen. De als 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' aangewezen gebieden komen overeen met de voorgenomen uitbreiding van het beschermde stads- en dorpsgezicht.

#### **5.3.18 Waterstaat**

Om de negatieve gevolgen van hoog water in woongebieden te voorkomen, zijn er langs de Mark in Ginneken waterkeringen gebouwd. Het gebied tussen deze keringen en het water van de Mark draagt de dubbelbestemming 'Waterstaat'. Binnen dit gebied mag niet gebouwd worden.