

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de ontwikkeling van plannen mogelijk te maken, 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) en 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn 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. Het bestemmingsplan Brabantpark is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. 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. In voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat in het plangebied ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden. Dit wil niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat geen veranderingen plaats zullen vinden.

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.

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, 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 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 moet 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 algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkoop punt aan de Teteringsdijk opgenomen. Op het perceel is een vulpunt voor lpg aanwezig. Voor dit vulpunt is in hoofdstuk 3 van de planregels een regeling opgenomen. Hierin is aangegeven dat het verboden is binnen een afstand van 35 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg' kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen op te richten of te vestigen. Dit geldt bij een doorzet van 500-1000 m³. Indien de doorzet beperkt wordt tot 500 m³ geldt een afstand van 25 meter. Voor het oprichten of vestigen van *beperkt kwetsbare* objecten binnen 35 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg', dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook hiervoor geldt een afstand van 25 meter indien de vergunde lpg-doorzet maximaal 500 m³ bedraagt. Verder geldt een invloedsgebied van 150 meter. Binnen die 150 meter moet bij nieuwe ontwikkelingen een groepsrisico-berekening worden uitgevoerd en moet het groepsrisico verantwoord worden.

In dit artikel is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het aanwezige vulpunt te verplaatsen, inclusief de daarbijhorende aanduiding. Los van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan het Bevi en Revi.

Binnen deze bestemming is op één locatie een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Deze mag worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

De grotere nutsinstallaties 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.

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

Bedrijventerrein (artikel 4)

Tussen het spoor en de Teteringsdijk is het bedrijventerrein Goeseelsstraat en Hero gelegen. Bedrijven in categorie 2 en 3.1 zijn volgens de in de planregels opgenomen bijlage 1 toelaatbaar. Voor een klein deel in het noorden van het plangebied zijn tevens bedrijven in categorie 3.2 toegestaan, omdat de afstand tot de woningen voldoende groot is (minimaal 100 meter). Bestaande bedrijven met een hogere categorie, die in bijlage 2 van de planregels zijn genoemd, mogen worden gehandhaafd. Echter, zodra een dergelijk bedrijf eindigt, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen andere type bedrijf in die hogere categorie. Wel is in de planregels een ontheffing opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Op het bedrijventerrein Goeseelsstraat is een aantal bedrijfsunits aanwezig. Hierin zijn verschillende vormen van bedrijvigheid gevestigd, waaronder ook kleinschalige kantoren en dienstverlenende bedrijven. Op het bedrijventerrein is dit type bedrijvigheid niet toegestaan, in de aanwezige bedrijfsunits wel, aangezien de ruimte en het type gebouw zich hiervoor leent. Op de verbeelding is dit aangeduid. De bedrijfsvloeroppervlakte van een zelfstandig kantoor of dienstverlenend bedrijf mag daarbij wel niet groter zijn dan de totale oppervlakte van een unit, zijnde 260 m².

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte van de aanwezige bebouwing en het bebouwingspercentage is vastgelegd.

Centrum (artikel 5)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau wordt winkelcentrum Brabantplein bestemd als 'Centrum'.

Hier zijn op de begane grond detailhandel, (additionele) horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De toegestane horecavestigingen zijn ingedeeld in categorieën, die zijn opgenomen in de begripsbepalingen.

Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan. Ook woningvermeerdering is niet mogelijk.

Gemengd (artikel 6)

Deze bestemming is onder andere gegeven aan de winkelstrips met een gemengd gebruik gelegen aan Hooghout/Lage Kant en Hoogeind/Epelenberg en het gemengde gebied aan de Antiloopstraat. Over het algemeen is sprake van een niet-woonfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen. Echter, ook wonen op de begane grond komt voor. Verkleuring naar verschillende vormen van bedrijvigheid op de begane grond is mogelijk. Naast kleinschalige bedrijven zijn ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen toegestaan en waar aangeduid ook detailhandel. Echter, detailhandel in de vorm van een supermarkt is niet toegestaan, maar alleen daar waar de aanduiding 'supermarkt' is opgenomen (bestaande supermarkt aan de Teteringsedijk 130).

Tevens zijn horecagelegenheden toegestaan, maar die zijn wel beperkt in aantal en ligging. Nieuwe kantoorvestigingen zijn, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad, uitgesloten. De bestaande kantoorgebouwen, bijvoorbeeld aan de St. Ignatiusstraat (tussen de Antiloopstraat en Teteringsedijk), zijn binnen deze bestemming wel mogelijk. De locaties waar kantoren toegestaan zijn, zijn aangeduid.

De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, behalve op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-bedrijfsverzamelgebouw' en 'kantoor', bijvoorbeeld aan de Bastionstraat. Daar mogen de niet-woonfuncties ook op de verdiepingen plaatsvinden.

Gebruik

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe niet mogelijk. Op deze manier wordt getracht de problematiek rondom kamerverhuur in 'normale' woningen te verkleinen. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan. Gebouwen mogen echter niet worden gebouwd. De waardevolle klokketoren in het Hooghoutpark is binnen deze bestemming met een aanduiding aangeduid.

Binnen deze bestemming is parkeren niet toegestaan, behalve daar waar de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen, omdat daar reeds parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig, onder andere aan de Teteringsedijk. Het gebruik van deze bestaande vestigingen wordt gecontinueerd en ze zijn als 'Horeca' bestemd. In de planregels en op de verbeelding is aangegeven welke type horeca op die locatie toegestaan is.

Boven de horecabedrijven wordt vaak gewoond. In de planregels is aangegeven dat op de verdiepingen gewoond mag worden. Kamerverhuur is hierbij uitgesloten en ook woningvermeerdering is niet toegestaan. Het toevoegen van nieuwe woningen is dus niet mogelijk vanwege de stedelijke overprogrammering (paragraaf [3.4.2](#)).

Kantoor (artikel 9)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden gelegen aan de Koraalstraat. Hier is een bestaand kantoorpand aanwezig en is een nieuw kantoorpand toegestaan. Voor het toegestane nieuwe kantoor is een artikel 19 WRO (oud)-procedure gevolgd: de vrijstelling is verleend, de bouwvergunning nog niet. Omdat nu een bestemmingsplan voor de hele wijk gemaakt wordt, zijn de 'verleende' rechten opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (zie ook paragraaf [2.4](#), locatie 6 en 7).

Maatschappelijk (artikel 10)

Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Ook additionele horeca is toegestaan. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt.

Wonen op de verdieping(en), voor zover dit aanwezig is, is eveneens toegestaan, waarbij woningvermeerdering en kamerverhuur niet is toegestaan.

Natuur (artikel 11)

De Molenleij is een gemeentelijke ecologische verbindingszone en de waterloop zelf is bestemd als 'Water'. De oevers langs de Molenleij zijn bestemd als 'Natuur' om zo de natuurlijke en landschappelijke waarden te behouden en ontwikkelen. Vanwege deze ecologische waarden mogen niet zondermeer werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning.

Sport (artikel 12)

In het plangebied is aan de Teteringsedijk een sportschool gelegen welke bestemd is als 'Sport'. De sportvoorzieningen die op de grens met Heusdenhout liggen, zoals de voetbal- en hockeyvelden, zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Heusdenhout'.

Verkeer (artikel 13)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied gelegen wegen bestemd tot 'Verkeer', met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Ze hebben de aanduiding 'garage'. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Water (artikel 14)

Het riviertje de Molenleij is onderdeel van de stedelijke waterstructuur en is, evenals de vijver in het Hooghoutpark, als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke bestaande functies naast het wonen toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering en kamerverhuur niet is toegestaan. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten (of goothoogten) zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming 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 en de zijkant. 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 elk woningtype en welke bouwregels daarbij horen.

Bebouwing

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

Gebruik

Naast de woonfunctie zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Op een aantal plekken is tevens bedrijven in categorie 1 en 2, dienstverlening, kantoor, detailhandel en maatschappelijke

voorzieningen op de begane grond mogelijk, omdat deze reeds aanwezig zijn en gecontinueerd mogen worden. Op één plek in het plangebied is binnen deze bestemming een kinderdagverblijf aanwezig. Dit gebruik mag in het gehele pand worden uitgeoefend.

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Ook woningvermeerdering is in het kader van de stedelijke programmering niet toegestaan. Een uitzondering zijn de twee woningen naast de Teteringsedijk 46G. Hiervoor is een wijzigingsplan vastgesteld door het college voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Deze bouwmogelijkheid is daarom direct opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

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- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder een omgevingsvergunning.

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 en middelhoge archeologische verwachting. 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 onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning 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 onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde-Beschermd stadsgezicht (artikel 17)

Voor het beschermd stadsgezicht geldt een aantal specifieke bouwregels ten behoeve van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. Ook is een regeling opgenomen zodat niet zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of deels gesloopt mag worden.

Waterstaat (artikel 18)

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend zijn mede bestemd voor waterberging, waterkeringen en waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie. Op deze gronden mag zonder omgevingsvergunning niet worden gebouwd en mogen bepaalde werken en werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Leiding (artikel 19)

In het plangebied liggen stadsverwarmingsleidingen. Ter bescherming van deze leidingen is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Algemene gebruiksregels (artikel 22)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 23)

In artikel 23 van de planregels is voor de twee aanwezige straalpaden een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad 1' en 'vrijwaringszone-straalpad 2' opgenomen. De aanwezigheid van de straalpaden betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan respectievelijk 40 en 48 meter boven NAP mag zijn. De maximale toegestane hoogte van de bestaande bebouwing in dit bestemmingsplan is ruim onder deze maat. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor de aanwezige straalpaden.