

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

6.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

6.2.1 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.

6.2.2 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).

6.2.3 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.

6.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat in de wijk beperkt ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Daarnaast is binnen de regels altijd beperkt 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 door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening of wijzigingsplan.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Centrum;
- Cultuur en Ontspanning;
- Detailhandel;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Natuur;
- Recreatie;
- Sport;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding;
- Waarde - Archeologie;
- Waterstaat.

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 afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders 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 afwijkingsbevoegdheid opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving. Binnen deze bestemming is tevens een motorbrandstoffenverkooppunt aan de Deinzestraat, Nieuwe Kadijk en de Brasschaatstraat opgenomen. De verkoop van LPG is niet toegestaan, behalve bij het tankstation aan de Nieuwe Kadijk. De omvang van de detailhandel is, conform het beleid, vastgelegd tot maximaal 100 m².

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

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, wordt winkelcentrum Hoge Vucht bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, horeca, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond. Tevens is op de verdieping de bibliotheek positief bestemd met de aanduiding 'maatschappelijk'.

Cultuur en Ontspanning (artikel 5)

De binnenspeeltuin Joepie en de kinderboerderij Breda-Noord zijn overeenkomstig de SVBP bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'.

Detailhandel (artikel 6)

Het tuincentrum Intratuin aan de Terheijdenseweg is bestemd als detailhandel.

Gemengd-1 (artikel 7)

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan de winkelstrip aan de Charleroistraat, die zich kenmerkt door gemengd gebruik. Binnen deze bestemming is uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel, dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een horecavestiging (snackbar) en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Op de verdiepingen mag gewoond worden voorzover dat is aangeduid. Tevens is een Cruyff-court (voetbalkooi) positief bestemd.

Gemengd-2 (artikel 8)

De wijkcentra zijn bestemd als 'Gemengd-2'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functies te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, is ook kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, dienstverlening en sport toegestaan. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen om de bouwhoogte te verhogen en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen (bijvoorbeeld te vergroten). Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik en bouwmogelijkheden) en kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Groen (artikel 9)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied of de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen worden opgenomen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld wel speelvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de herontwikkeling aan de Krayenhofstraat is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De herontwikkeling zal ook plaats vinden op de gronden met een groenbestemming.

Maatschappelijk (artikel 10)

Voor de maatschappelijke voorzieningen is een 'ruime' regeling opgenomen, gelet op toekomstig flexibel gebruik. Dit wil zeggen dat binnen deze bestemming diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen.

Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden: er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is.

Natuur (artikel 11)

Het noordelijke deel van het plangebied is door de provincie aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Om die reden zijn deze gronden bestemd als 'Natuur'. Vanwege de waardevolle waarden in dit gebied, mogen niet zondermeer werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharden van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. De bestaande kinderboerderij aan Tussen de Dijken is niet opgenomen in deze bestemming, maar in de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'.

Recreatie (artikel 12)

De volkstuintencomplexen aan de Koekelarestraat en Philips Lammekensstraat zijn bestemd als 'Recreatie'. Bebouwing in de vorm van kasjes en berguimten ten behoeve van de volkstuinten zijn toegestaan.

Sport (artikel 13)

De sportvoorzieningen, zoals de schaatsbaan, het racketcentrum en het zwembad aan de Terheijdenseweg, zijn als 'Sport' bestemd. Tevens is een sporthal aan de Bastenakenstraat bestemd als 'Sport'.

Verkeer (artikel 14)

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.

Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Verder zijn garageboxen aangeduid.

Wijzigingsbevoegdheden

Voor de garageboxen aan de Charleroistraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Gemengd-2'. Er zijn plannen om de garageboxen te gaan gebruiken voor kleinere bedrijfjes.

Voor de herontwikkeling aan de Krayenhofstraat is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De herontwikkeling zal ook plaats vinden op de gronden met een verkeersbestemming.

Water (artikel 15)

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 16)

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 functies naast het wonen 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 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.

Er is onderscheid 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 met een omgevingsvergunning afgeweken worden van de bebouwingspercentages.

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.

Het gebruik van garageboxen als woning is niet toegestaan. Ook is het gebruik van een woning voor kamerverhuur niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken.

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.

Wijzigingsbevoegdheden

Er zijn voor twee locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de locatie om te kunnen vormen naar woningbouw middels een wijzigingsplan. Het gaat om de locaties Krayenhofstraat en Bernhard de Wildestraat.

Leiding (artikel 17)

In het plangebied liggen gasleidingen, een hoogspanningsleiding, een waterleiding en een stadsverwarming. De gasleidingen liggen ten noorden van de Groenedijk, rondom het sportcomplex Wisselaar. De overige leidingen zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels is opgenomen dat in de zone die is bestemd als 'Leiding' niet mag worden bebouwd. Hier kan van worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie (artikel 18)

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 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 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 aanlegvergunning noodzakelijk.

Waterstaat (artikel 19)

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Gronden waaraan deze dubbelbestemming zijn 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.

Algemene aanduidingsregels (artikel 23)

- Straalpaden

Er lopen twee straalpaden boven de Hoge Vucht. Ten eerste betreft het het straalpad van Roosendaal naar Loon op Zand, over de noordwestelijke hoek van de Hoge Vucht (Wisselaar). De hoogte is 27 meter, de breedte 100 meter. Dit straalpad is ook op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt in deze strook dus in ieder geval 27 meter.

Het tweede straalpad loopt van Breda naar Oosterhout en kruist de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De hoogte van dit straalpad is 40 tot 41 meter, de breedte 200 meter.

- LPG vulpunt, afleverpunt en reservoir

Binnen de zones rondom het vulpunt, het afleverpunt en reservoir mogen geen 'kwetsbare objecten' opgericht worden.

- Geluidszone-industrie

Nieuwe, geluidsgevoelige functies zijn in deze zone niet toegestaan.

- Veiligheidszone-leiding

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen dienen vooraf in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.