

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

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en 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 Indeling

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. 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 [5.3](#)). 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).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het dorp. 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. Grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied.

5.3 Bestemmingen

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

Agrarisch (artikel 3)

In het noordwesten van het plangebied ligt een stuk grond dat agrarisch gebruikt wordt. Overeenkomstig de oude bestemming en het gebruik is een agrarische bestemming toegekend. Er is geen bouwvlak aan de gronden toegekend. Behoudens kleine gebouwen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bebouwing niet toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

Verspreid in het plangebied liggen enkele bedrijven, zoals twee garagebedrijven. De bestemming ziet op een continuering van het gebruik als bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1 en 2 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie mogelijk zijn middels een afwijkingsbevoegdheid, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

De woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan. Voor de bijbehorende erfbebouwing is in dit artikel een vergelijkbare regeling opgenomen als voor erfbebouwing bij 'normale' woningen.

Tevens zijn de grotere nutsinstallaties met een aanduiding 'nutsvoorziening' binnen deze bestemming opgenomen. Andere kleinschalige meet- en regelkasten zijn binnen de andere bestemmingen mogelijk gemaakt en niet afzonderlijk aangeduid.

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

Bedrijventerrein (artikel 5)

In het noorden van het plangebied ligt het kleinschalige bedrijventerrein 'De Bunder'. Bedrijvigheid is hier toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 en in een bepaalde zone ook milieucategorie 3.1.

Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn ook toegestaan middels een afwijkingsbevoegdheid, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Andere aanwezige, legale niet-bedrijfsmatige functies op het bedrijventerrein, zoals een sportschool, osteopaat en een winkel, zijn met een aanduiding positief bestemd.

De aanwezige woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan. Voor de bijbehorende erfbebouwing is in dit artikel een vergelijkbare regeling opgenomen als voor erfbebouwing bij 'normale' woningen.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd een aangeduid op de verbeelding.

Centrum (artikel 6)

Aan het hart van het dorp, daar waar de meeste voorzieningen zijn gelegen, is een centrubestemming toegekend. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca (met een maximum van 2 horecabedrijven in de categorie

2 tot en met 4), kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan.

Behalve twee volwaardige horecabedrijven is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begripsbepalingen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt.

Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter het gebruik voor kamerverhuur is niet toegestaan. Ook is opgenomen dat woningvermeerdering niet is toegestaan. De bestaande woningen mogen gebruikt worden voor wonen, maar er mogen geen nieuwe woningen bijkomen.

Detailhandel (artikel 7)

De solitaire detailhandelvestigen, zoals de Boerenbond en Bastiaansen Wonen zijn als 'Detailhandel' bestemd. Bastiaansen Wonen, op de hoek van Kerkeind-Kerkstraat, heeft tevens een aanduiding 'detailhandel volumineus' en 'dienstverlening' gekregen. In de begripsbepalingen is te lezen wat hieronder wordt verstaan. Een supermarkt is expliciet uitgesloten. Daarnaast geldt voor het perceel aan de Kloosterstraat 6 dat naast detailhandel ook een bedrijfsmatige functie, zijnde een bakkerij, aanwezig is. Deze functie is daarom als zodanig vastgelegd middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bakkerij'. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Gemengd (artikel 8)

Een aantal locaties heeft een gemengde bestemming gekregen. Twee locaties liggen in het woongebied: op de hoek Oude Bredaseweg-Kerkstraat is een kapper met een woning en een kantoor gevestigd en op de hoek Wildbraak-Deken Dr Dirckxweg een kantoor en een 'zorgsteunpunt'. Tevens is de zuidelijke rand van bedrijventerrein De Bunder aan de Lange Bunder als 'Gemengd' bestemd. Aan deze rand worden de panden voor verschillende functies gebruikt en is in de loop der jaren gemengd gebruik ontstaan, zoals een kinderdagverblijf, volumineuze detailhandel en kantoren.

Verder zijn voorzieningen in het kader van cultuur en ontspanning, zoals een galerie of yogastudio, dienstverlening, kleinschalige bedrijfjes, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan. Deze functies zijn op deze locaties dus uitwisselbaar. Wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming, met uitzondering van de bestaande woning aan de Kerkstraat 45a. Deze zijn aangeduid op de verbeelding.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Groen (artikel 9)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld 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, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Ook is binnen deze bestemming de kinderboerderij opgenomen. Hierbij is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel 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.

Horeca (artikel 10)

Er zijn verschillende solitaire horecavestingen aanwezig binnen het plangebied; allen zijn positioneel bestemd, maar wel met verschillende aanduidingen. Het betreft: korenmolen 'De Hoop', café en zalencentrum 'De Tussenpauz', een chinees restaurant en een cafetaria. Binnen de centrumbestemming is horeca ook toegestaan.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Maatschappelijk (artikel 11)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk,

zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. De begraafplaats is met de aanduiding 'begraafplaats' specifiek bestemd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Sport (artikel 12)

Voor de aanwezige sporthal is de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca (in de vorm van een sportkantine) toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Een carnavalsfeest of een Sinterklaasfeest wordt bovendien ook als een ondergeschikte maatschappelijke voorziening aangemerkt. Tevens valt te denken aan een kleinschalige vergaderaccommodatie bijvoorbeeld voor verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Aan een deel van de sporthal is de aanduiding 'gemengd' toegekend. Een deel van de sporthal is in gebruik als bibliotheek. Dit gebruik is dus positief bestemd, maar cultuur en ontspanning en dienstverlening is hier ook toegestaan.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Verkeer (artikel 13)

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming 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. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'.

Op het Jack van Gilsplein is wekelijks een aantal marktkramen aanwezig. Om deze verkoop van goederen en het aanbieden van diensten te kunnen blijven uitoefenen, zijn deze 'vaste' standplaatsen in het bestemmingsplan specifiek toegestaan.

Wonen (artikel 14)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. Tevens zijn de aanduidingen 'bedrijf', 'detailhandel', 'gemengd', 'kantoor' en 'horeca van categorie 6' toegekend aan locaties (o.a. Oude Bredaseweg, Kloosterstraat, Kerkstraat, Abdij van Thornstraat, Brigidastraat) waar ook een niet-woonfunctie bij een woning is gevestigd, zoals een rijwielhandel en een cafetaria.

Ruimtelijk gezien hebben deze locaties hun woonkarakter behouden, ondanks dat ook een andere functie aanwezig is. Daarom is een woonbestemming toegekend.

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Echter, het toevoegen van extra woningen is niet toegestaan, evenals het gebruik voor kamerverhuur. Dit is expliciet in de planregels opgenomen en onderbouwd in paragraaf [2.4.1](#) van de toelichting.

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. 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. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekening houdend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

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. De gestapelde woningen zijn op de verbeelding aangeduid. 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.

De goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels.

Verder is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte 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. Kamerverhuur is verboden, tenzij een eigenaar, die zelf in de woning woont maximaal 2 kamers verhuurt aan maximaal 2 personen.

Leiding-Gas (artikel 15) en Leiding-Riool (artikel 16)

Om de planologisch relevante gasleiding en afvalwaterpersleiding te beschermen, is aan weerszijden van het hart van de leidingen een belemmeringsstrook (zakelijke rechtstrook) 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.

Waarde-Archeologie (artikel 17)

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; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst 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-Cultuurhistorie (artikel 18)

De bebouwing aan de Brigidastraat, Kerkstraat, Seminarieweg, Dorstseweg vormen de oude oorspronkelijk lintbebouwing. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht is aangemerkt, is het wel wenselijk dat bepaalde gebouwen aan dit lint met karakteristieke of bijzondere kenmerken wordt behouden. Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' worden deze waarden beschermd. De bestaande bebouwing mag niet zonder meer zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

Vrijwaringszone molenbiotop

Voor korenmolen De Hoop is een molenbiotop opgenomen om de windvang te beschermen. Binnen de molenbiotop gelden regels over de hoogte van bouwwerken. In de regels wordt de formule opgenomen om de maximale bouwhoogte te kunnen bepalen in de zone rond de molen.

Tot 100 meter rond de molen geldt één maximale bebouwingshoogte (te weten 5,2 m). Vanaf 100 meter tot 400 meter geldt een geleidelijk oplopende maximale hoogte voor bebouwing, die met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$ voor elke plek kan worden berekend. Voor reeds toegekende bouwpercelen waar

sprake is van bestaande rechten wordt de doorwerking van de molenbiotoop uitgesloten. Op de verbeelding is de molenbiotoop als 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen.

Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen gr contour

Tevens is een veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen aangeduid. Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen binnen de aanduiding dienen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan het groepsrisico.

Vrijwaringszone weg

Deze bepaling is gericht op het beschermen van de belangen van de Rijksweg. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan onderhoud, beeldvorming en verkeersveiligheid. Binnen de aanduiding gelden twee zones, waarvoor eigen regels gelden:

- binnen de bebouwingsvrije zone van 50 meter vanaf de buitenkant van de huidige verharding van de A27 (hertoe behoort ook een toe- en afrit) mag niet gebouwd worden. Bestaande bebouwing is wel toegestaan.
- binnen de overlegzone tussen 50 en 75 meter, eveneens gemeten vanaf de buitenkant van de huidige verharding van de A27 (hertoe behoort ook een toe- en afrit), mag gebouwd worden mits hiervoor toestemming door Rijkswaterstaat is gegeven.