

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de nieuwe ontwikkeling aan de Tramsingel en de hoek Gieterijstraat te Breda. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient 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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

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.

In de planregels is bepaald 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 Tramsingel is opgesteld conform deze landelijke richtlijnen en standaarden.

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 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 is de bestemming Gemengd opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze bestemming.

Artikel 3 Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor gemengd gebruik. Deze bestemming maakt de kantoorfunctie en kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond mogelijk, met 'wonen' op de verdiepingen. Tevens is binnen deze bestemming de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen. De aanduiding 'parkeergarage' is opgenomen ter plaatse van de parkeergarage.

Binnen de bestemming zijn de functies 'kantoren' 'bedrijf in de milieucategorie 1 en 2', 'parkeren', en 'wonen' toegestaan. Naast de genoemde functies zijn de gronden ook bestemd voor wegen, paden, tuinen, erven en groen. De regels zijn erop gericht de bouw van het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk te maken. Het gehele bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Daarnaast is de maximale bouwhoogte vastgelegd. De maximale bouwhoogte van de parkeergarage bedraagt 3,5 meter, van de overige bebouwing 17 en 20 meter.

Artikel 4 Waarde-Archeologie

Ter plaatse van een ondergeschikt deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Behalve voor de bestemming 'Gemengd' zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van de ter plaatse geldende bouwregels. Wanneer uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn, kan hier worden gebouwd. Wanneer blijkt dat er sprake is van archeologische waarden dienen technische maatregelen te worden getroffen en/of opgravingen te worden gedaan of de ontwikkeling binnen het gebied te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg. Op deze manier worden de eventueel archeologische waarden ter plaatse geborgd.