

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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdpzets

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 Indeling

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).

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

Bedrijf (artikel 3)

Verspreid in het plangebied liggen enkele bedrijven. De woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd. 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. Voor een aantal bedrijven is gekozen een woonbestemming toe te kennen en met een aanduiding 'bedrijf' het bedrijf positief te bestemmen. Het betreft kleinschalige bedrijven die in een deel van de woning zijn gevestigd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdiepingen toegestaan. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Cultuur en ontspanning (artikel 4)

De kinderboerderij aan de Marijke Meustraats is bestemd als cultuur en ontspanning. In deze bestemming zijn uitsluitend een kinderboerderij en speelvoorzieningen toegestaan.

Detailhandel (artikel 5)

Buiten de straten met de bestemming 'Gemengd 1' zijn diverse, meer solitaire detailhandelveestigen, aanwezig in het plangebied.

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. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdiepingen toegestaan. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Dienstverlening (artikel 6)

De kappers, schoonheidssalons en een makelaarskantoor in het plangebied zijn als dienstverlening bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdiepingen toegestaan. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd 1 (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening, (para)medische voorzieningen en wonen. Daar waar een kantoor of horecavestiging is gevestigd, is dat aangeduid. Nieuwe kantoren of horecavestigingen zijn niet toegestaan. Woningvermeerdering is eveneens niet toegestaan. De twee bestaande supermarkten binnen de bestemming zijn aangeduid. Nieuwe supermarkten worden in het plangebied niet toegestaan.

Gemengd 2 (artikel 8)

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en sportvoorzieningen.

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.

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)

De solitair gelegen horecavestigingen buiten de bestemming 'Gemengd 1', zijn bestemd als 'Horeca'.

Indien er een cafe (horecacategorie 4) op een bepaalde locatie is gevestigd, is op deze locatie ook een lagere categorie horeca toegestaan, zoals een restaurant of een winkelondersteunend horecabedrijf (bijvoorbeeld een ijssalon). Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Kantoor (artikel 11)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen die gelegen zijn op diverse locaties in het plangebied. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte en het bouwvlak zijn vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing. Door middel van aanduidingen zijn in deze bestemming een aantal specifieke functies positief bestemd, zoals maatschappelijk(e) dienstverlening, een sociëteit en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen op de verdiepingen, waarbij woningvermeerdering is uitgesloten.

Maatschappelijk (artikel 12)

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 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.

Natuur (artikel 13)

Langs de Rivier de Mark ten noorden van tennisvereniging Markant is een deel van het plangebied bestemd als 'Natuur'. De gronden binnen deze bestemming worden via een aanlegvergunningstelsel beschermd tegen bijvoorbeeld ophogen, afgraven en kappen.

Sport (artikel 14)

Voor Tennisvereniging Markant 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. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Verkeer (artikel 15)

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'.

Water (artikel 16)

De rivier de Mark en de vijvers in het Wilhelminapark zijn bestemd als 'Water'. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

Wonen (artikel 17)

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. 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. In veel gevallen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig aan de voorzijde. Het betreft hier gebouwen in veel variaties die (veelal) sinds de bouw van de woning

aanwezig zijn en als zodanig zijn mee ontworpen. In de planregels is bepaald dat de bestaande gebouwen aan de voorzijde zijn toegestaan, maar dat de oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte niet mag wijzigen.

Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend 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. 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. Voor woningen met een plat dak is in de planregels de mogelijkheid opgenomen (artikel 17.2.2) om deze woningen uit te breiden met een extra verdieping, die eveneens voorzien is van een plat dak, mits deze bouwlaag tenminste 2 meter vanuit de voorgevel terug ligt. 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.

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; 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-Beschermd stadsgezicht (artikel 19)

Voor een deel van het plangebied is door het rijk een beschermd stadsgezicht aangewezen. Het betreft hier de Wilhelminastraat, de Ginnekenweg en een deel van de Baronielaan. Deze dubbelbestemming is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te beschermen. Deze bescherming is gebaseerd op de methodiek van de "dubbelbestemming met bouwverbod". Indien op basis van de hoofdbestemming gebouwd mag worden, dan wordt op basis van deze dubbelbestemming een bouwverbod opgelegd. Dit verbod wordt doorbroken indien de uitbreiding vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar is, danwel dat een expliciet advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aantoont dat de uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het pand. De aanduiding heeft ook ten gevolge dat het samenvoegen van panden onder dit verbodsregiem valt.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 20)

Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' wordt bebouwing met cultuurhistorische waarde beschermd. De bestaande bebouwing mag niet zonder meer zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden. Voor zover de dubbelbestemming betrekking heeft op woningen wordt soms afgeweken van de standaard goot- en bouwhoogte voor woningen.

Waterstaat - Waterbergingsgebied (artikel 21)

Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterberging. Om de belangen van het waterbergingsgebied veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, zoals het ophogen van gronden en dempen van watergangen, een omgevingsvergunning is vereist.

Waterstaat-Waterkering (artikel 22)

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