

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

I. BEGRIPSBEPALINGEN	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
II. BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 3 Woondoeleinden	10
Artikel 4 Woongebied	12
Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden	15
Artikel 6 Verkeersdoeleinden	16
Artikel 7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	17
Artikel 8 Natuur	18
Artikel 9 Groenvoorzieningen	19
Artikel 10 Water	20
Artikel 11 Motorbrandstoffenverkooppunt	21
Artikel 12 Nutsdoeleinden	22
III. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN	23
Artikel 13 Belemmeringen gasstation, motorbrandstoffenverkooppunt en LPG-vulpunt	23
IV. OVERIGE BEPALINGEN	24
Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling	24
Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	25
Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	26
Artikel 17 Overgangsbepalingen	27
Artikel 18 Toezicht	28
Artikel 19 Slotbepaling	29

BIJLAGE

Staat van bedrijven en inrichtingen

32

PLANKAART

Plankaart Bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone", tekeningnummer 152652

34

I. BEGRIPSBEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **het plan:**
het bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone" van de gemeente Breda;
2. **de plankaart:**
de plankaart van het bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone" bestaande uit de kaart met nummer 152652;
3. **aan-huis-verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. **bebouwingspercentage:**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
6. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
7. **bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
8. **beroeps- cq bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep cq een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. **bestemmingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
11. **bijgebouw:**
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;
12. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. **bouwgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

14. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
17. **bouwwlak:**
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
18. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
20. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
21. **differentiatievlak:**
een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;
22. **differentiatiegrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
23. **eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
24. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. **geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelte, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

26. **geluidgevoelige functies:**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
27. **geluidgevoelige gebouwen:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
28. **hogere grenswaarde:**
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
29. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
30. **kap:**
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
31. **peil:**
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst;
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in of op het water wordt gebouwd:
- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
32. **productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
33. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. **recreatief medegebruik:**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
35. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

37. **verkoopvloeroppervlakte:**
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
38. **voorkeursgrenswaarde:**
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worde afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
39. **winkel:**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
40. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
41. **woongebouw:**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
42. **woonhuis:**
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. **de goothoogte van een gebouw:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. **de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. **de (bouw)hoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddeld niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. **de bouwdiepte:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouw- delen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN

3.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere in het gebied passende voorzieningen zoals brandgangen, groen- en parkeervoorzieningen

3.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

3.2.1. Algemene bepalingen:

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet worden uitgebreid;
- c. als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%.

3.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte gelden de maxima zoals aangegeven in de op de plankaart aangegeven matrix;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 m. te bedragen en bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m.;
- d. uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen, zoals o.a. erkers, entreepartijen en balkons, mag de voorgevelrooilijn worden overschreden met ten hoogste 1 m. over een breedte van ten hoogste de gevelbreedte minus 2 m.

3.2.3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw danwel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd; bij (half)vrijstaande woningen dient een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn aangehouden te worden;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5.50 m bedragen.

3.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. VRIJSTELLING VAN DE BOUWVOORSCHRIFTEN

3.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub b. om te bouwen buiten het bouwvlak tot een bouwdiepte van maximaal 15 m.;
- b. het bepaalde in lid 3.2.3 sub a. tot 60 m²;
- c. het bepaalde in lid 3.2.4 sub a. tot ten hoogste 2 m. ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

3.4.2. De in lid 3.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

3.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

3.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 4 WOONGEBIED

4.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. woonstraten en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. parkeervoorzieningen, waaronder ondergrondse parkeerkelders;
- j. speelvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

4.2.1. Algemene bepalingen

- a. de locatie is bestemd voor de ontwikkeling tot woongebied;
- b. gestapelde woningbouw is alleen toegestaan waar dit op de plankaart nader is aangeduid met WG(s);
- c. voor de gronden met de aanduiding WG(s) geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het percentage dat is aangegeven in de op de plankaart aangegeven matrix;
- d. in het meest oostelijk gelegen bestemmingsvlak mogen maximaal drie woongebouwen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van het bestemmingsvlak; de woontorens mogen worden gebouwd op de beganegrond of op een parkeerlaag; de oppervlakte van de overdekte parkeergelegenheid mag niet meer bedragen dan 40% van het bestemmingsvlak; de overdekte parkeergelegenheid mag worden gerealiseerd tot een hoogte van 4m.;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel voor de gronden die niet zijn aangeduid met WG(s) mag niet meer bedragen dan 50%;
- f. parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. na realisatie van het woongebied mag het totale aantal woningen niet meer worden uitgebreid;
- h. voor wat betreft het bebouwingsbeeld geldt het volgende:
 - het doorzicht vanuit de wijk Heuvel door de Talmazone richting buitengebied dient behouden te blijven;
 - de bebouwing dient te worden gerealiseerd in de vorm van geclusterde woningbouw in een parkzone, met aan de oostzijde een aantal hoge oriëntatiepunten.

4.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte gelden de maxima zoals aangegeven in de op de plankaart aangegeven matrix;
- b. woningen mogen uitsluitend in het aangegeven bouwvlak worden gebouwd; overdekte parkeergelegenheid mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

- c. voor de gronden die niet zijn aangeduid als WG(s) gelden de volgende specifieke bepalingen per bouwperceel:
- de bouwdiepte mag maximaal 12 m. bedragen;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 m. bedragen en bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m.;
 - uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen, zoals o.a. erkers, entreepartijen en balkons, mag de voorgevelrooilijn worden overschreden met ten hoogste 1 m. over een breedte van ten hoogste de gevelbreedte minus 2 m.

4.2.3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen zijn niet toegestaan op de gronden met de aanduiding WG(s);
- b. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw danwel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd; bij (half)vrijstaande woningen dient een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn aangehouden te worden;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m. bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5.50 m. bedragen.

4.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van (licht)masten en bebording, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

4.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de parkeervoorzieningen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. VRIJSTELLING VAN DE BOUWVOORSCHRIFTEN

4.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub e. tot verhoging van het bebouwingspercentage naar 60%;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub a. tot verhoging van de goothoogte tot maximaal 9 m. ten behoeve van het realiseren van een ten minste 2 m. achter de voorgevelrooilijn terugliggende derde bouwlaag;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub c. voor het vergroten van de maximale diepte tot maximaal 15 m.;
- d. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b. tot 60 m²;
- e. het bepaalde in lid 4.2.4 sub a. tot ten hoogste 2 m. ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

4.4.2. De in lid 4.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

4.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

4.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken te behoeve van een seksinrichting.

4.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.6. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 4.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 5 BEDRIJFSDOELEINDEN

5.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijven en Inrichtingen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 BOUWVOORSCHRIFTEN

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m. bedragen;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

5.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 6 VERKEERSDOELEINDEN

6.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals o.a. bruggen.

6.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

6.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten welke een maximale hoogte van 10 meter mogen bedragen.

6.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

6.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

6.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

6.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 7 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

7.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

7.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten welke een maximale hoogte van 8 meter mogen bedragen.

7.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

7.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

7.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 8 NATUUR

8.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en de inrichting van een ecologische verbindingszone.
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers en/of vlon-
ders;
- f. geluidwerende voorzieningen.

8.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

8.2.1. Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen;
- de hoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen.

8.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en de inrichting van een ecologische verbindingszone.

8.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

8.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

8.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 8.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 9 GROENVOORZIENINGEN

9.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. paden;
- d. ontsluitingswegen t.b.v. de woonhuizen;
- e. speelvoorzieningen en zit- en schuilgelegenheden;
- f. waterlopen en waterpartijen.

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers en/of vlon-
ders.

9.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte mag ten hoogste 10 m² bedragen;
- de hoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen.

9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen;
- de hoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen.

9.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

9.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

9.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

9.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 9.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 10 WATER

10.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers, en/of vlonders.

10.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

10.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

10.3. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

10.3.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

10.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 10.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 11 MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT

11.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor motorbrandstoffenverkooppunt aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van motorbrandstofverkooppunt;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een luifel.

11.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

11.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 m bedragen.

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. luifels mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van luifels en lichtmasten waarvan de hoogte respectievelijk ten hoogste 6 en 8 meter mag bedragen.

11.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

11.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

11.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.4.1., wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van motorbrandstoffen, tenzij het maximale verkoopvloeroppervlak ten behoeve hiervan niet meer bedraagt dan 150 m².

11.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 11.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 12 NUTSDOELEINDEN

12.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

12.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag ten hoogste 25 m² bedragen;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 3 m bedragen.

12.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

12.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. het straatbeeld;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

12.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

12.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

12.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 12.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

III. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 13 BELEMMERINGEN GASSTATION, MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT EN LPG-VULPUNT

Binnen de op de plankaart aangegeven milieucirkels van het gasstation, het motorbrandstoffenverkooppunt en het LPG-vulpunt mogen geen woonhuizen worden gebouwd.

IV. OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 14 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 15

UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 16

ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

ARTIKEL 17 OVERGANGSBEPALINGEN

17.1. OVERGANGSBEPALINGEN TEN AANZIEN VAN BOUWWERKEN

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

17.2. VRIJSTELLINGSBEPALING

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 17.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 17.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

17.3. OVERGANGSBEPALING TEN AANZIEN VAN HET GEBRUIK

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

17.4. UITZONDERINGEN OP HET OVERGANGSRECHT

17.4.1. Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4.2. Lid 17.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 17.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 18 TOEZICHT

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

ARTIKEL 19 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan “Heuvel/Talmazone” van de gemeente Breda.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De secretaris,



BIJLAGE

Staat van bedrijven en inrichtingen

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:..-> <- index voor:-> Geur Stof Geluid Gevaar Verkeer Visueel Grootste Cate- Opmerking Afstand gorie									
01	- DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	1	1	1	10	10	1
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	30	2
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING										
182	BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	2	2	2	30	30	2
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	10	30	30	0	1	1	1	30	30	2
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	1	1	1	30	30	2 B
2223	A Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	1	10	10	1
2223	B Binderijen	30	0	30	0	2	1	1	30	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	1	1	30	30	2 B
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	1	1	30	30	2 B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	1	10	10	1
28	- VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
2851	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	2	2	2	30	30	2 B
33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	1	1	1	30	30	2
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	1	1	1	30	30	2 B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	2	30	30	2
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	1	1	30	30	2 B
5020.4	B Autobeklederijs	10	10	10	10	1	1	1	10	10	1
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	2	1	1	30	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	1	1	1	30	30	2
52	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	1	10	10	1

Betreft:

Het vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel/Talmazone.

Inleiding

Het bestemmingsplan Heuvel/Talmazone is opgesteld om de ontwikkeling tot woongebied van deze zone mogelijk te maken.

Het gebied wordt begrensd door de Graaf Engelbertlaan in het zuiden, de Talmastraat aan de noordzijde, de Mastbosstraat aan de westzijde en de Aa of Weerijds aan de oostzijde.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Heuvel/Talmazone, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan Heuvel/Talmazone heeft met ingang van 10 maart 2005 voor een ieder gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:

1. Dhr. en mw. van Heijnsbergen, Talmastraat 46, en mw. Van Meer, Talmastraat 44, 4812 KB Breda;
2. R. en P. Nass, Talmastraat 119, 4812 KA Breda;

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk.

Zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Dhr. en mw. Van Heijnsbergen en mw. Van Meer

Samenvatting

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat op de maquette van het plan de opritten bij de bestaande woningen niet zijn weergegeven en dat het gebouw vóór de woningen van reclamanten ongeveer even hoog is als hun eigen woningen.

Verder zijn de aan te leggen parkeerhavens niet aangegeven en reclamanten vragen zich af waar deze zullen worden aangelegd. In eerdere ontwerpen waren ze voor hun opritten gesitueerd.

Vervolgens blijven reclamanten vrezen voor verlies van privacy, omdat ze overburen krijgen. Hun vrije uitzicht zal verdwijnen en hun woningen zullen hierdoor in waarde dalen.

Tenslotte zijn reclamanten bang dat door het bouwen en heien schade zal ontstaan aan hun woningen en dat door het aanpassen van de grondwaterspiegel de kruipruimte onder de houten vloer vochtig zal worden.

Beoordeling

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat de maquette, waarop de nieuwbouw is weergegeven, geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan dat hier aan de orde is. Daarnaast is een maquette een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid, waarbij niet alle details (zoals opritten) zijn weergegeven, om zo het plan "leesbaar" te houden.

Ook het bestemmingsplan is niet zo gedetailleerd dat de exacte situering van opritten en parkeerhavens hierin wordt aangegeven. Het bestemmingsplan maakt slechts planologisch mogelijk dat ze kunnen worden aangelegd.



Bij de uitwerking van de woningbouwplannen zal de exacte ligging worden bepaald. Overigens zal na realisering van de plannen de Talmastraat heringericht worden, waarbij rekening zal worden gehouden met de uitritten van reclamanten. Over de herinrichtingsplannen zal te zijner tijd overleg plaatsvinden met de bewoners.

Ten aanzien van het privacy-aspect wordt opgemerkt dat het zicht van reclamanten inderdaad zal veranderen. Zij hebben nu geen overburen en in de toekomst zal dit wel het geval zijn. In een stedelijk gebied is dit echter een normale situatie. Nu wonen reclamanten aan de rand van de stad. Voor het groeiende aantal inwoners zijn steeds meer woningen noodzakelijk en wordt gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden. De Talmazone is één van de plaatsen waar woningen toegevoegd kunnen worden en maakt dan ook onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Breda.

De maximaal toegelaten hoogte van de bebouwing is 13 meter. Dit is hoger dan de woningen van reclamanten zijn. Deze hoogte is uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt op deze plek aanvaardbaar. De bebouwing wordt gerealiseerd op minimaal 20 m. afstand van de woningen van insprekers. Dit is een afstand die gebruikelijk is in een stedelijk gebied. Ook in de directe omgeving van de locatie alsmede op vele andere plaatsen in de stad zijn woningen tegenover elkaar gelegen, over het algemeen gescheiden door openbare ruimte, zoals een straat, trottoir, e.d. De afstand van minimaal 20 m. tussen de bestaande bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw vinden wij een maat die als voldoende wordt geacht vanuit een oogpunt van privacy en lichtinval.

Het stedenbouwkundige doel, zoals dat is verwoord in het bestemmingsplan, weegt voor ons derhalve zwaarder dan het veranderde uitzicht van insprekers. Tevens zijn wij van mening dat er geen onaanvaardbare aantasting van de privacy en lichtinval plaats zal vinden.

Indien reclamanten van mening zijn dat ten gevolge van dit bestemmingsplan hun woningen in waarde zullen dalen, kan te zijner tijd een verzoek om planschade op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden ingediend.

Ook eventuele schade door bouwwerkzaamheden is geen zaak van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering van de woningbouwplannen zal zeer zorgvuldig worden bekeken welke bouwmethode dient te worden toegepast om schade en overlast zoveel mogelijk te beperken.

Voor eventuele schade tijdens de bouw is de ontwikkelaar verantwoordelijk. Het is gebruikelijk dat voorafgaand aan de bouw in opdracht van de ontwikkelaar een opname-rapport wordt opgesteld, waarbij de huidige staat van de woningen die in de directe nabijheid van het bouwterrein zijn gelegen, zal worden opgenomen. Hierdoor kan achteraf worden bepaald of schade is ontstaan tijdens de bouw.

Ten aanzien van de grondwaterspiegel wordt opgemerkt dat deze niet zal worden aangepast.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

2. R. en P. Nass

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat de geluidsbelasting van de Graaf Engelbertlaan te hoog is. Verzocht wordt om hier een geluidwering aan te brengen en geen ontheffing te vragen van de geluidsnormen. Verder wordt gesteld dat is toegezegd dat het naastgelegen bouwblok verder in oostelijke richting zou worden opgeschoven nu de woningen Talmastraat 93 en 95 zijn aangekocht door de gemeente. Opgemerkt wordt dat dit bouwblok op de laatste tekeningen dicht bij hun woning is komen te staan. Tenslotte wordt gevraagd om in het gebied een speeltuin te realiseren.

Beoordeling

De door reclamant bedoelde ontheffing is in januari 2005 al verleend.

Het aanbrengen van een geluidwering langs de zuidelijke rondweg is niet aan de orde. Geluidsreductie kan bereikt worden ofwel door reductie bij de bron ofwel door isolatie aan de gevels. In dit geval is gekozen voor geluidsreductie bij de bron door middel van nieuw, stil asfalt. Dit asfalt is in 2004 aangelegd. De woningen in de wijk Heuvel vallen hierdoor onder de 50dB(A)-grens. Ook wordt door de nieuwbouw het geluid voor de achterliggende woningen in de wijk Heuvel afgeschermd. Hierdoor zal het geluidsniveau in de wijk dalen. De nieuwe woningen in de Talmazone vallen hoofdzakelijk tussen de 50 en 55 dB(A). Vooral op de gevels van de nieuwe woningen die naar de Graaf Engelbertlaan gericht zijn is de geluidbelasting meer dan 50 dB(A).



Er is voor gekozen geen wal langs de weg aan te leggen om zo het zicht van en naar het buitengebied vrij te houden en de nieuwe woningen niet 'op te sluiten'. Bovendien past een wal niet in de ecologische zone.

Met betrekking tot het opschuiven van het bouwblok naast de woningen Talmastraat 117-119 in oostelijke richting zijn geen toezeggingen gedaan. Het betreffende bouwblok is op zo groot mogelijke afstand gesitueerd van de woningen Talmastraat 117 en 119. Nog verder opschuiven in oostelijke richting is uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Het is wenselijk tussen de nieuwe woonblokken onderling en tussen de nieuwe en bestaande bebouwing (groene) ruimte te behouden om het achterliggende park te kunnen betreden en om de doorkijk naar het zuiden te behouden. Overigens is het bouwblok op de meest recente tekeningen niet dicht bij de woning van reclamanten gekomen. Ook is er geen sprake van dat de Fagelstraat wordt doorgetrokken tot in het park, zoals reclamanten schrijven.

Om de privacy van de bewoners van Talmastraat 117 en 119 zo goed mogelijk te waarborgen, is tijdens het planproces de maximale hoogte van het naastgelegen bouwblok omlaag gebracht. Ook is toegezegd dat ter verhoging van de privacy, indien gewenst een groene haag op de erfafscheiding van het perceel Talmastraat 117 kan worden gerealiseerd.

Het aankopen van de woningen Talmastraat 93 en 95 is gebeurd ten behoeve van een goede verkaveling van het gebied. Hierdoor kan een volledig woonblok worden gerealiseerd in plaats van een woonblok met een "hap" eruit.

Ten aanzien van de speelgelegenheid kan worden opgemerkt dat deze in het plangebied, ten zuiden van de woning van reclamant, zal worden gerealiseerd.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Consequenties

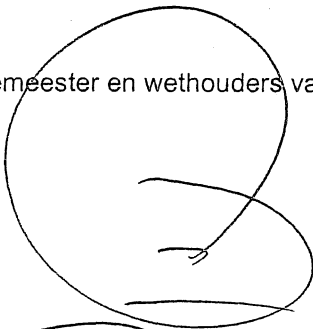
Juridische.

Op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen diegenen die zienswijzen hebben ingebracht, danwel diegenen die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en eventueel daarna beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd worden gedurende 4 weken en publicatie hiervan zal plaatsvinden door aankondiging in Het Stadsblad en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.

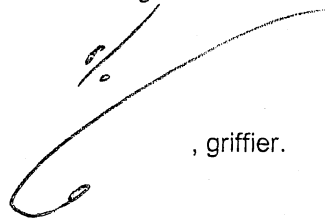


, secretaris.



Commissiebehandeling

De commissie Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

 , griffier.



De raad van de gemeente Breda;

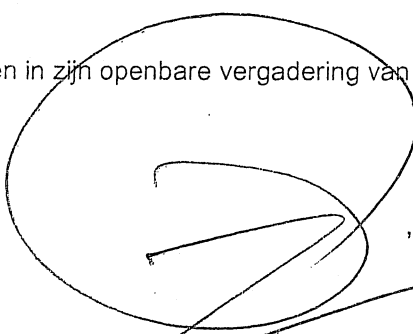
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Vast te stellen het bestemmingsplan Heuvel/Talmazone, zoals dat met ingang van 10 maart 2005 ter visie heeft gelegen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 juli 2005

 , voorzitter.

 , griffier.



Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS BREDA	
 * 0 0 B 2 0 0 5 1 9 5 3 7 *	
DD	22 DEC. 2005
CL	
AFD	RO Ad heele

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 21 DEC. 2005

Onderwerp

Bestemmingsplan "Heuvel Talmazone"

Geacht college,

Bij deze verlenen wij goedkeuring aan het bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone" dat door de raad van uw gemeente bij besluit van 7 juli 2005 is vastgesteld.

Wij merken nog het volgende op. De strafbepalingen die zijn opgenomen in de planvoorschriften verwijzen nog naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als gevolg van een wetswijziging is de strafbepaling echter geregeld in de Wet Economische Delicten. Wij verzoeken u hier in de toekomst rekening mee te houden.

Voorts merken wij op dat tegen het bestemmingsplan binnen de wettelijke termijn door de heer W.P. Scheepers, Talmastraat 117 te Breda op 15 juli 2005 een bedenking is ingediend. Om die reden zijn wij uitgegaan van een wettelijke beslistermijn van 6 maanden. Na afloop van de beslistermijn is bij brief van 12 september 2005 de bedenking ingetrokken. Wij hebben deze bedenking bij de beoordeling van het plan dan ook buiten beschouwing gelaten.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken, gaat hierbij in enkelvoud.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Datum

16 december 2005

Ons kenmerk

1115895/1152746

Uw kenmerk

odb200510931

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

ROH

Telefoon

(073) 6812328

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

diversen (pak A)

E-mail

bcoolen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.