

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven. 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.

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn 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. Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. 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. In voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat in het plangebied ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden. Dit wil niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat geen veranderingen plaats zullen vinden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied.

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 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 moet worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

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

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid van de bedrijven is maximaal categorie 1 en 2 vanwege de nabijheid van de woonfunctie. Bestaande bedrijven met een hogere categorie, die in bijlage 2 van de planregels zijn genoemd, mogen worden gehandhaafd. Echter, zodra dit bedrijf eindigt, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen ander type bedrijf in die hogere categorie. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare bedrijven die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels) toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

Bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd en zijn aangeduid op de verbeelding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkoop punt aan de Ettensebaan opgenomen. De verkoop van LPG is hier niet toegestaan. De omvang van de detailhandel is, conform het beleid, vastgelegd tot maximaal 100 m².

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Zo ook de zend- en ontvangstinstallatie aan de Emerweg. Dit straalpad is nog in gebruik en is als gebiedsaanduiding opgenomen. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is vastgelegd in de planregels.

Bedrijventerrein (artikel 4)

Aan de Ettensebaan is een strook bedrijvigheid geconcentreerd. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen is deze strook aangewezen als te behouden bedrijventerrein. In dit gebied zijn in principe bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan, tenzij de zonering ten opzichte van de woonfunctie op de verbeelding anders aangeeft.

Ook voor deze bestemming geldt dat bestaande bedrijven met een hogere categorie, die in bijlage 2 van de planregels zijn genoemd, mogen worden gehandhaafd. Echter, zodra een dergelijk bedrijf eindigt, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen ander type bedrijf in die hogere categorie. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

De aanwezige rijwielhandel is specifiek aangeduid. Het is beleidsmatig niet wenselijk dat bepaalde detailhandelsactiviteiten zich in dit gebied vestigen, omdat dit gebied als consolidatiegebied voor bedrijventerrein is aangewezen in de Structuurvisie Bedrijventerreinen. Bovendien is in de Detailhandelsnota 2010-2020 vastgelegd dat het aanbod reguliere detailhandel zich moet concentreren in de bestaande winkelcentra. Verspreiding van het aanbod moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Om die reden is een aanduiding opgenomen die aangeeft dat naast bedrijven, uitsluitend een rijwielhandel op deze plek mogelijk is.

Bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd en zijn aangeduid op de verbeelding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is vastgelegd in de planregels.

Centrum (artikel 5)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, wordt winkelcentrum Tuinzigt bestemd als 'Centrum'. Hier zijn alleen op de begane grond detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

Gemengd (artikel 6)

Deze bestemming is gegeven aan gronden met een gemengd gebruik gelegen aan de Haagweg. Over het algemeen is sprake van een niet-woonfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen. Echter, ook wonen op de begane grond komt voor. Vanuit het detailhandelsbeleid wordt ingezet op vitale inlopers, zoals de Haagweg, die de toegangsweg vormen naar de binnenstad. Voor het functioneren van de detailhandel is concentratie van groot belang. De consument bezoekt bij voorkeur een compact winkelgebied. Vanuit deze visie is gekozen voor bedrijvigheid op dit deel van de Haagweg waarbij de detailhandelsfunctie in belang zal afnemen. Verkleuring naar andere vormen van bedrijvigheid is gewenst. Om die reden is naast detailhandel (met uitzondering van een supermarkt) ook dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Tevens zijn horecagelegenheden toegestaan, maar die zijn wel beperkt in aantal. Nieuwe kantoorvestigingen zijn uitgesloten, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad. De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied of de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele en waardevolle groenvoorzieningen worden opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming wel speelvoorzieningen, geluidwerende en -beperkende voorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan. Aan de Wingerdstraat is ook de voetbalkooi met een hoogte van 5 meter specifiek aangeduid. Overige speelvoorzieningen tot maximaal 5 meter hoog zijn tevens toegestaan. De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied is het horecabedrijf aan de Wegedoornpage 2 specifiek als 'Horeca' bestemd. Aangegeven is welke type horecabedrijven toegestaan zijn. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

Kantoor (artikel 9)

Op twee plekken in het gebied (Ettensebaan en Haagweg) is de bestemming 'Kantoor' toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen. De gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bouwhoogte en bebouwingspercentage is vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

In Breda is sprake van een overcapaciteit aan kantoren. Het is daarom wenselijk om het kantoorvolume waar mogelijk terug te brengen. In artikel 9 is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming kantoren te wijzigen naar 'Gemengd' waarin andere functies, zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid zijn toegestaan. Op die manier kunnen (leegstaande) kantoren omgezet worden in andere passende functies. In dit geval gaf de vigerende bestemming ook al ruimere mogelijkheden dan alleen kantoren. De nieuwe regeling is dus grotendeels in lijn met de vigerende regeling.

Maatschappelijk (artikel 10)

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

Recreatie (artikel 11)

De bestaande volkstuinen in het noorden van het plangebied en de scouting (verenigingsleven) en de speeltuin in de Abeelstraat hebben de bestemming 'Recreatie' gekregen. Op de verbeelding zijn de regels met betrekking tot de maximale hoogte en bebouwingspercentage aangegeven. Ook zijn regels opgenomen voor de bebouwing bij de volkstuinen, zoals kassen en tuinhuisjes.

Sport (artikel 12)

Deze bestemming is toegekend aan de sportvelden aan de Kwakkelhutstraat. Op de sportvelden is ook buitenschoolse opvang toegestaan. Kinderdagopvang is niet direct mogelijk, omdat hieraan specifieke eisen worden gesteld. Per locatie en per aanvraag moet daarom worden beoordeeld of kinderdagopvang mogelijk en wenselijk is.

Verkeer (artikel 13)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied gelegen wegen bestemd tot 'Verkeer', met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder de bestemming. Ze hebben de aanduiding 'garage'. Op het Dr. Ingenhouszplein is een horecavoorziening aanwezig, deze is met een aanduiding 'horeca' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Water (artikel 14)

Het bestaande water in het plangebied en de categorie A-waterlopen van het waterschap, zijn als 'Water' bestemd. Ook de waterpartijen zoals de vijver in het park en de singel langs Bloemenblauwtje/Aurelia hebben een waterbestemming gekregen conform het huidige gebruik. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke functies op bepaalde plekken naast het wonen nog meer toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan, tenzij specifiek is aangegeven waar dit wel is toegestaan. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten (of goothoogten) zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het (beperkt) uitbreiden van de woning aan de achterzijde en de zijkant. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

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 elk woningtype en welke bouwregels daarbij horen.

Bebouwing

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Op een tweetal plekken in het plangebied zijn onderdoorgangen aanwezig. In de planregels is aangegeven dat deze onderdoorgangen niet dichtgezet mogen worden met bebouwing. Daarboven is wel bebouwing toegestaan (en aanwezig). Voor de bebouwing erboven gelden de bebouwingsregels zoals opgenomen in artikel 15.

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden voor het verhogen van de bebouwingspercentages en het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw met een plat dak op woningen met een plat dak.

Gebruik

Naast de woonfunctie zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Ook is het gebruik van een woning voor kamerverhuur niet toegestaan om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat onder 'kamerverhuur' verstaan wordt.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder een omgevingsvergunning.

Leiding - Gas (artikel 16)

In het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen aanwezig. Ter bescherming van deze leidingen is ter weerszijden uit het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd van 4 meter, waarbinnen geen bouwwerken mogen 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 archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd 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 18)

Voor het beschermd stadsgezicht geldt een aantal specifieke bouwregels ten behoeve van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. Ook is een regeling opgenomen zodat niet zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of deels gesloopt mag worden.

Algemene gebruiksregels (artikel 21)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

In artikel 22 in hoofdstuk 3 van de planregels is een gebiedsaanduiding opgenomen voor het aanwezige straalpad. De aanwezigheid van het straalpad betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan 41 meter mag zijn. De maximale toegestane hoogte van de bestaande bebouwing is ruim onder de 41 meter. Dit betekent dat het straalpad geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.