

# Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

## 6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plank kaart), 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 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. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

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. 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 overwegend consoliderend gebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele ontwikkelingen voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

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

### **Bedrijventerrein (artikel 3)**

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit een klein bedrijventerrein dat in het westen aansluit op de Woonboulevard. De bestemming ziet op een continuering van het bestaande gebruik. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging) is voor een deel categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een deel categorieën 1, 2 en 3.

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein ligt dicht bij de woonomgeving, waardoor er bedrijven worden toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2 met een minimale afstand van 30 meter tot de woningen. Het zuidelijk en oostelijk deel ligt verder van de woonomgeving af waardoor hier ook categorie 3 bedrijven met een minimale afstand van 50 meter tot woningen zijn toegestaan.

Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. 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 categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving. Is deze regeling ook van toepassing in dit plan.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak opgenomen gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

### **Groen (artikel 4)**

Binnen de bestemming Groen is met name openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Daarnaast zijn enkele groenstroken (wadi's) op particulier terrein opgenomen binnen de bestemming, omdat deze stroken behouden dienen te blijven in verband met de infiltratie van hemelwater. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming onder meer ook speelvoorzieningen (evenals kunstgrasvelden), nutsvoorzieningen, bruggen voor langzaam verkeer en 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.

### **Natuur (artikel 5)**

Een strook in het oosten van het plangebied is bestemd als 'Natuur'. Deze strook vormt een ecologische corridor langs de Westerparklaan die het landgoed in het noorden verbindt met de Ettensebaan. Binnen de bestemming staat het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden centraal. Bepaalde werkzaamheden zijn daarom niet zondermeer mogelijk. Om die reden is een vergunningstelsel opgenomen.

### **Verkeer (artikel 6)**

Alle wegen en enkele verblijfsgebieden binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten, speelvoorzieningen (waaronder ook kunstgrasvelden), parkeervoorzieningen, hellingsbanen, bruggen 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.

### **Water (artikel 7)**

Rondom het bedrijventerrein en binnen het landgoed in het noordelijk deel zijn bestaande waterpartijen bestemd als 'Water'. Deze waterpartijen hebben een belangrijke waterbergende functie.

### **Wonen (artikel 8)**

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bestaande woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de

woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. De regels zijn gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. 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 artikel 8.5.1 is de wijzigingsbevoegdheid uit het nog vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. overgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het perceel gelegen naast Heilaarpark 64.

### **Woongebied (artikel 9)**

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de woningbouwlocaties opgenomen die nog niet volledig gebouwd zijn. Binnen deze bestemming is per bouwvlak op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In de planregels wordt de maatvoering geregeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende woningtypen.

### **Waarde-Archeologie (artikel 10)**

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 verwachtingswaarde. 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 min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning 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 archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.