

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de beoogde ontwikkeling van de Claas Persoonsstraat e.o. en de ruimtelijke onderbouwing daarvan. Om deze ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren, 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.

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de beoogde ontwikkeling van de Claas Persoonsstraat e.o. en de ruimtelijke onderbouwing daarvan. Om deze ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren, 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, een verbeelding (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 en de omliggende gebieden. 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 2008 (SVBP2008) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Claas Persoonsstraat e.o. is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde ontwikkelingen, juridisch-planologisch mogelijk te maken. In juridisch-planologisch opzicht wordt het bestemmingsplan opgevat als een ontwikkelingsplan.

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 afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Het laatste hoofdstuk ('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.

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemming is het openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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 ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Bebauwing 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.

Verkeer (artikel 4)

Alle wegen en het 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.

Wonen (artikel 5)

De voornaamste functie in het plangebied is het wonen. Hierbij worden verschillende vormen van wonen onderscheiden. Binnen de bestemming zijn voor de verschillende woningtypes bouwaanduidingen opgenomen. Hierbij is een verschil gemaakt tussen gestapelde woningen [gs] en patiowoningen [sba-pat]. Op gronden zonder aanduiding zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. De bouwaanduidingen zijn vooral relevant voor de bouw mogelijkheden en het waarborgen van het gewenste ruimtelijk beeld. Voor de verschillende woningtypes geldt dat er een maximaal bebouwingspercentage in combinatie met een maximale oppervlakte aan bebouwing van toepassing is.

De woningen en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd in het aangegeven bouwvlak. Er is sprake van ruime bouwvlakken; uitsluitend de voortuinen en delen van de zijtuinen zijn buiten het bouwvlak gelaten. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlak van te hoogste 60 m². Hierbij moet ten minste een afstand worden aangehouden van 3 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw. Er is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen om op hoekpercelen buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te richten. De diepte van een woning bedraagt ten hoogste 12 m. Een uitzondering geldt voor de woningen in het noorden die aan het groen liggen. Deze hebben de mogelijkheid om een woningdiepte van 13 m te realiseren. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' [sba-1] opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte die aangehouden moet worden is aangegeven op de verbeelding.

Gebruik

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

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan. Er is daar echter een bevoegdheid tot afwijken opgenomen om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken. Tevens is er een bevoegdheid tot afwijken opgenomen voor het gebruik en/of (ver)bouwen van een (vrijstaand) bijgebouw tot afhankelijke woonruimte. Hiermee maakt het bestemmingsplan het bieden van mantelzorg mogelijk.

Waarde - Archeologie (artikel 6)

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 van de gemeente Breda (versie 2008) zijn gekenmerkt als

gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde. Deze bestemming is er op gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,3 meter min het maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren ervan verplicht. Het bevoegd gezag stelt de bepalingen in deze omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. 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 voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

