

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - 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 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.

Centraal in de planopzet voor het westelijke deel staat de herstructurering van het deelgebied als woongebied. Dit deel van het plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele bestaande en te handhaven situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

De basis van het bestemmingsplan voor het oostelijke deel 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.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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)

Tussen het spoor en de Tilburgseweg is het bedrijventerrein Moleneind west gelegen. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 3.2. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Moleneindstraat opgenomen. Op het perceel is geen vulpunt voor LPG aanwezig.

De bestaande bedrijfswoning(en) is/zijn toegestaan en aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid.

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 zijn op basis van de geldende regelgeving vastgelegd. Afwijkingen zijn op de plankaart aangeduid.

Gemengd-1 (artikel 4)

Deze bestemming is gegeven aan de percelen op de hoek van de Tilburgseweg – Oosterhoutseweg en op de hoek Tilburgseweg - Moleneindstraat. Het gaat hier om percelen waar wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten of detailhandel plaats vindt.

Het bestemmingsplan biedt hier ruimte voor verkleuring naar verschillende vormen van bedrijvigheid. Naast kleinschalige bedrijven zijn ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen toegestaan en waar aangeduid ook detailhandel. Echter, detailhandel in de vorm van een supermarkt is niet toegestaan. Horecagelegenheden zijn niet toegestaan. Nieuwe kantoorvestigingen zijn, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad, uitgesloten.

Gemengd-2 (artikel 5)

Deze bestemming is gegeven aan de voormalige boerderijen tussen de Nieuwe Kadijk en de Moleneindstraat. Beide locaties zijn geschikt voor een combinatie van wonen en bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen of dienstverlening. Detailhandel of horecagelegenheden zijn niet toegestaan. Nieuwe kantoorvestigingen zijn, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad, uitgesloten.

Gemengd-3 (artikel 6)

Deze bestemming is gegeven aan de buurthuis 'Toma'. In verband met het mogelijk afstoten van dit pand door de gemeente is bekeken welke (combinatie) van functies hierin een plaats zouden kunnen krijgen. Naast maatschappelijk voorzieningen is gekozen voor kleinschalige bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, dienstverlening en sport.

Groen (artikel 7)

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. 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 water, 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.

Binnen de bestemming Groen zijn twee aanduidingsvlakken opgenomen. Eén ten behoeve van recreatieve voorzieningen en één ten behoeve van volkstuinen.

Maatschappelijk (artikel 8)

Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. De bestaande kerk is met deze functie bestemd.

Verkeer (artikel 9)

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, hellingbanen, 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. In de Moleneindstraat zijn de bestaande beeldbepalende bomen binnen de bestemming verkeer beschermd middels de aanduiding waardevolle boom.

Wonen (artikel 10)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten inbegrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke bestaande functies naast het wonen toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties, bouwhoogten en 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.

Bebouwing

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

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. Op een aantal plekken is tevens bedrijven in categorie 1 en 2, dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond mogelijk, omdat deze reeds aanwezig zijn en gecontinueerd mogen worden. Op één plek in het plangebied is binnen deze bestemming een kinderdagverblijf aanwezig. Dit gebruik mag in het gehele pand worden uitgeoefend.

Het gebruik van een woning voor nieuwe kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke 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.

Woongebied (artikel 11)

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de woningbouwlocaties opgenomen die nog niet gebouwd zijn. Binnen deze bestemming is, met uitzondering van de gronden bedoeld voor CPO, per bouwvlak op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens is het totaal aantal woningen begrensd. In de planregels wordt de maatvoering geregeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende woningtypen.

Leiding – water (artikel 12)

In het plangebied ligt een drinkwatertransportleiding. Ter bescherming van deze leidingen is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringenstrook geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken 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 13)

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 m² 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 nodig.