

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden 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.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, 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 is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor 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.

5.2.2 Indeling

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 5.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, 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).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

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 afwijkingsprocedure dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

- Bedrijf
- Detailhandel
- Gemengd-1
- Gemengd-2
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Natuur
- Sport
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Waarde-Archeologie
- Leiding-Water

In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid (slechts) 2 bedrijvenbestemmingen voor. Het betreft een bedrijf aan de Mastland 16 (ijsbereider) en een perceel naast de Allerheiligenweg 83. De bestemming ziet op een continuering van het gebruik van de gronden en opstellen als bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1 en 2 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Daarnaast is in de planregels middels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat ook nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie mogelijk zijn via een omgevingsvergunning, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De grotere nutsinstallaties die niet-vergunningsvrij zijn, zijn met een aanduiding 'nutsvoorziening' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingnet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Detailhandel (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen voor een aantal locaties in het plangebied, zoals de locaties aan de Valkenierslaan 47 en aan de Allerheiligenweg (Aldi en fietsenwinkel). Een supermarkt en volumineuze detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd de locatie aan de Allerheiligenweg 85. De huidige bebouwing is uitgangspunt voor de bestemmingsregeling. Aan de locatie Valkenierslaan 47 is tevens de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend.

Gemengd-1 (artikel 5)

Aan de Jorisstraat en het Erasmusplein zijn van oudsher verschillende functies aanwezig, zoals detailhandel en horeca. Om flexibiliteit te waarborgen en leegstand te voorkomen, is de diversiteit aan functies ook in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Detailhandel in de vorm van volumineuze detailhandel en een supermarkt zijn niet toegestaan, uitgezonderd de supermarkt aan de Jorisstraat. Deze is positief bestemd met de aanduiding 'supermarkt'. De bestaande horecavestigingen zijn positief bestemd; in aantal kunnen ze echter niet toenemen. De woningen op de verdiepingen zijn eveneens positief bestemd. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-2 (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan een aantal locaties, zoals bijvoorbeeld de bibliotheek aan de Allerheiligenweg en het 'Fatima-complex' op de hoek van de Fatimastraat-Viveslaan. Op deze locaties zijn verschillende functies aanwezig die met name sociaal-maatschappelijk gericht zijn. Naast maatschappelijke voorzieningen zijn echter ook sportvoorzieningen, voorzieningen gericht op cultuur

en ontspanning, dienstverlening en kantoren toegestaan. Zo is flexibiliteit in gebruik gewaarborgd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' aan de Overakkerstraat 190-192 is tevens een woning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aan de Overakkerstraat 204 maximaal 4 woningen.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen, zoals voet- en fietspaden en toegangswegen tot de woningen, 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.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied is één solitaire horecavestiging aanwezig. Het betreft een restaurant aan de Ulvenhoutselaan 96. Een restaurant behoort tot horecacategorie 2. Tevens is één woning op de verdieping aanwezig. Deze woning is eveneens positief bestemd, waarbij echter in de regels is aangegeven dat méér dan 1 woning niet is toegestaan.

Kantoor (artikel 9)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan een kantoorlocatie, gelegen op de hoek van de Overakkerstraat en Van 't Hoffstraat. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte en het bouwvlak zijn vastgelegd op basis van de bestaande bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 10)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Daarnaast is specifiek aangegeven waar een aanvullende functie, zoals bijvoorbeeld een begraafplaats, mogelijk is.

Natuur (artikel 11)

In het zuiden van het plangebied is natuur aanwezig. De natuurbestemming biedt een kader voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden. Vanwege de aanwezige natuur- en landschapswaarden mogen niet zonder meer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve) recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Sport (artikel 12)

Voor de aanwezige voetbalvelden en voetbalvereniging De Baronie en fitnesscentrum Club Fysio is de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen, zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Voor het fitnesscentrum aan de Allerheiligenweg 83 is tevens de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, waarmee specifiek voor deze locatie functies als een diëtiste en de Arbodienst mogelijk worden gemaakt.

Verkeer (artikel 13)

Alle wegen en het (verharde) 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. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'.

Water (artikel 14)

Aan de waterloop de Bavelse Leij is een waterbestemming toegekend.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. 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. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekening houdend met de betreffende bouwregels, mogelijk.

Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Om dit principe juridisch vast te leggen en te voorkomen dat meer dan één woning gerealiseerd wordt, is in de planregels een aantal regels opgenomen. Als eerste is bepaald dat het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd. Op die manier wordt perceelsplitsing en de mogelijkheid om daarop extra woningen te bouwen op basis van dit bestemmingsplan, uitgesloten. Tevens is bepaald dat per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Op een bouwperceel mogen dus niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd om zo meer woningen te kunnen realiseren. Als laatste is bepaald dat per hoofdgebouw maximaal één woning is toegestaan, tenzij reeds meerdere woningen aanwezig zijn of met een aanduiding is aangegeven hoeveel woningen nog maximaal gebouwd mogen worden. Aanvullend hierop is in de gebruiksregels opgenomen dat een zelfstandige woning in een gebouw, anders dan een hoofdgebouw (aan- en uitbouw of bijgebouw), niet is toegestaan.

Aan een aantal locaties is een woonbestemming toegekend, maar is ook ander gebruik toegestaan. Dit is met een aanduiding aangegeven. Het betreft onder andere de volgende locaties.

Ter plaatse van de Ulvenhoutselaan 92-94 zijn de aanduidingen 'horeca' en 'maximum aantal wooneenheden' toegekend. In het bestemmingsplan 'Breda Zuid, Ulvenhoutselaan 92-94' is het planologisch mogelijk gemaakt om hier horeca in de vorm van een eetgelegenheid te realiseren met een maximum oppervlakte van 70 m² en 3 woningen. Dit is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Bavelseelaan 131-143 (aannemersbedrijf Van Segeren en installatiebedrijf Gabriëls) is het bestemmingsplan 'Breda Zuid, Bavelseelaan 131-143 vastgesteld (onherroepelijk op 2 februari 2012) op grond waarvan 8 woningen gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is specifiek aangeduid (maximum aantal wooneenheden), dat 8 woningen gerealiseerd mogen worden met specifieke bouwregels, zoals een nokrichting van de kap die oost-west georiënteerd dient te zijn.

Ter plaatse van de Ulvenhoutselaan 85 staat een rijksmonument (voormalige water/elektriciteitsfabriek). Gelet op de vigerende bestemming en de feitelijke situatie is de aanduiding 'gemengd' toegekend, zodat het pand ook voor bijvoorbeeld kantoordoeleinden, zoals dat nu al deels het geval is, maatschappelijke doeleinden en bedrijfjes, gebruikt kan worden.

Op de hoek bij het Crispijnhof is een kapper gevestigd; deze is aangeduid met de aanduiding 'dienstverlening'.

Een winkel met daarnaast een kantoor aan de Valkenierslaan 197 heeft de aanduidingen 'detailhandel' respectievelijk 'kantoor' gekregen.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan waar dat met een aanduiding 'gestapeld' is aangeduid. Op een dergelijke locatie zijn dus ook grondgebonden toegestaan. Maar op een locatie waar geen aanduiding 'gestapeld' is opgenomen, zijn geen gestapelde woningen toegestaan (tenzij reeds aanwezig).

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 welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen of als de bestaande maatvoering reeds hoger is. Als op de verbeelding alleen een maximale bouwhoogte is aangeduid, mag de goothoogte gelijk zijn aan die bouwhoogte. Dit betreft bijvoorbeeld de woningen met een plat dak, waarbij de goothoogte vaak gelijk is aan de bouwhoogte.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels. Voor een aantal van deze aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de wijk is deze 'vrijstelling' verleend. De verleende vrijstelling hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan-huis-verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een afwijking is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse afwijking om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden (mantelzorg) mogelijk te maken.

Waarde - Archeologie (artikel 16)

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 en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als 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.

Leiding - Water (artikel 17)

De waterleiding, die in het zuiden van het plangebied ligt, over de percelen Ulvenhoutselaan 83-85 heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Water' gekregen. Deze gronden mogen niet bebouwd worden, tenzij een omgevingsvergunning wordt verleend, waarbij advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

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 21)

Grondwaterbeschermingsgebied

In het zuiden van het plangebied ligt een deel van een grondwaterbeschermingsgebied. Hiervoor is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen en zijn de gronden bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Bouwwerken mogen alleen worden gebouwd als het belang van de grondwaterbescherming in voldoende mate is geborgd.

Waterwingebied

In het zuiden van het plangebied ligt een waterwingebied. De gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening, waaronder het winnen van drinkwater.

Wro-zone zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

De gronden die zijn aangeduid als zoekgebied voor het behoud en herstel van watersystemen zijn tevens bestemd voor het behoud en herstel van watersystemen. Bebouwing is alleen toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud en beheer van watersystemen.

Wro-zone zoekgebied voor ecologische verbindingszone

De gronden die zijn aangeduid als zoekgebied voor een ecologische verbindingszone, zijn tevens bestemd voor het verwezenlijken, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone. Bebouwing is alleen toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone.