

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 en 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 planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. 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 het dorp. 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. Grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan.

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

5.3 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, evenals een cluster bedrijven in het noorden van het plangebied. De bestemming ziet op een continuering van het gebruik als bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1 en 2 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Bedrijven in categorie 3.1 zijn alleen toegestaan op bepaalde delen van het cluster bedrijven, op een voldoende ruime afstand van de bestaande woningen. Ook *bestaande* bedrijven in een hogere categorie of *bestaande* bedrijven die niet zijn opgenomen in de bijlage bij de planregels mogen worden gehandhaafd. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie mogelijk zijn middels een afwijkingsbevoegdheid, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming zijn tevens de twee bestaande motorbrandstoffenverkooppunten aan de Oosterhoutseweg mogelijk.

Binnen deze bestemming is op een aantal locaties een bedrijfswoning aanwezig. Deze mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan (zie ook paragraaf 4.5.3).

De grotere nutsinstallaties die niet-vergunningvrij zijn, zijn met een aanduiding 'nutsvoorziening' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet 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 geldende bestemmingsplanregeling vastgelegd.

Bos (artikel 4)

Voor een klein gedeelte in het plangebied is de bestemming 'Bos' opgenomen conform het huidige gebruik. De bestemming is gericht op de instandhouding en bescherming van het bos.

Centrum (artikel 5)

Voor een deel van de locatie Scheperij is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Deze bestemming komt vrijwel geheel overeen met de geldende bestemming 'Winkels en/of dienstverlenende bedrijven' uit bestemmingsplan 'De Gouwen, 1979'. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, waaronder ook een supermarkt. Daarnaast zijn bepaalde vormen van horeca en dienstverlening mogelijk. Ook het aanwezige tankstation is binnen de vigerende bestemming mogelijk en dus ook in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Ook al is een regeling overgenomen overeenkomstig de vigerende bestemming, uiteindelijk is herontwikkeling van de locatie nog steeds uitgangspunt. Daarvoor zal, indien de plannen concreet genoeg zijn, een afzonderlijke procedure gevoerd worden.

Detailhandel (artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen voor twee detailhandelsvestigingen in het noorden van het plangebied. De huidige bebouwing en het gebruik zijn uitgangspunt voor de bestemmingsregeling. Detailhandel is toegestaan, echter een supermarkt is expliciet uitgesloten. Beleidsmatig is het namelijk niet wenselijk dat een extra supermarkt zich vestigt buiten het concentratiegebied van de Scheperij.

Gemengd-1 (artikel 7)

Aan de Hoolstraat en rond het Willem Alexanderplein zijn vanuit het verleden verschillende functies aanwezig, zoals detailhandel, bedrijvigheid en horeca. Deze diversiteit aan functies is karakteristiek voor dit gebied en om die reden waardevol om te behouden. Daarom zijn deze functies ook in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waarbij tevens flexibiliteit in functies mogelijk is. Nieuwe horeca in categorie 2 t/m 6 daarentegen is niet zondermeer overal toegestaan, omdat

toevoeging van extra vestigingen niet passend is binnen het horecabeleid. Om die reden zijn de bestaande horecavestigingen vastgelegd op de verbeelding en zijn nieuwe vestigingen niet toegestaan. Extra horeca 1-vestigingen, bijvoorbeeld een broodjeszaak, zijn conform het beleid wel overal mogelijk.

De aanwezige bestaande woningen zijn ook toegestaan. Echter, extra woningbouw is, conform het beleid inzake de stedelijke programmering, niet mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. Kamerverhuur is eveneens niet wenselijk in een gebied als Teteringen. Een uitzondering is gemaakt voor de kamerverhuur die reeds jaren aanwezig is op de bovenverdieping aan de Hoolstraat 78/80.

Gemengd-2 (artikel 8)

Deze bestemming is toegekend aan brede school De Stee, Doelenpad 2 en Groenstraat 5-7. In het gebouw zijn verschillende functies aanwezig die met name sociaal-maatschappelijk gericht zijn. Naast maatschappelijke voorzieningen zijn ook sportvoorzieningen, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Groen (artikel 9)

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 10)

In het plangebied is een drietal solitaire horecavestigingen aanwezig. De vestigingen behoren tot verschillende horecacategorieën, zijnde horeca 2 en 4. In de planregels is vastgelegd welke horecacategorieën zijn toegestaan. Daarnaast is op twee locaties één woning op de verdieping aanwezig. Deze woningen zijn eveneens opgenomen, waarbij is aangegeven dat méér dan 1 woning niet is toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 11)

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. Voor een deel van de locatie Scheprij is ook de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend, conform de bestemming uit bestemmingsplan 'De Gouwen, 1979'.

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 begraafplaats, mogelijk is. Ook is ondergeschikte horeca bij maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden: er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is, evenals een mogelijkheid om het bebouwingspercentage te vergroten. Dit geldt niet voor de locatie Breeschot 18. Het bouwvlak mag hier niet worden vergroot.

Deze bestemming is ook toegekend aan de voormalige locatie van de Helder Camara school (Langelaar 31), waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om op deze gronden maximaal 13 grondgebonden woningen te bouwen. De voorwaarden waaronder de woningbouw gebouwd mag worden, zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheid.

Natuur (artikel 12)

Op één plek in het plangebied is een stukje natuur aanwezig. De bestemming biedt voor deze locatie 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

zondermeer 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 zijn niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie (artikel 13)

In het plangebied is een kleinschalig volkstuintencomplex aanwezig aan de Bollaard. Kleinschalige gebouwen, zoals bergingen, kasjes e.d. zijn toegestaan.

Sport (artikel 14)

Voor de aanwezige sportvoorzieningen inclusief de daartoe behorende bebouwing, zoals sportzalen en kleedruimten, wordt 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. Binnen deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien uitbreiding wenselijk is.

Verkeer (artikel 15)

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 16)

In het plangebied, met name in 'Om de Haenen', lopen diverse waterlopen waarmee het overtollige water wordt afgevoerd. De watergangen zijn als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 17)

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 of in hoeksituaties onder voorwaarden ook aan 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. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk.

Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Dit wordt met name gemotiveerd in paragraaf [2.4.1](#) van de toelichting. Om dit principe juridisch vast te leggen en te voorkomen dat meer dan één woning gerealiseerd wordt, is in de planregels een aantal bepalingen 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. Daarna 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 bijbouw), niet is toegestaan.

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 woningen 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 6 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, bijvoorbeeld voor de tandarts aan de Bremhorst 9, 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 vrijstelling 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 afwijkingsbevoegdheid om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden (mantelzorg) mogelijk te maken.

Waarde-Archeologie (artikel 18)

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 behelst 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, is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

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)

Grondwaterbeschermingsgebied

In het noorden van het plangebied ligt een klein deel van het 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.

Straalpad

In dit artikel is voor het aanwezige straalpad een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' opgenomen. De aanwezigheid van het straalpad betekent dat bouwwerken in dit geval niet hoger mogen zijn dan

38 meter boven NAP. Op basis van de planregels mag de bouwhoogte van bouwwerken onder dit straalpad maximaal 11 meter bedragen. Dit betekent dat toegestane bouwwerken ruimschoots onder de hoogte van het straalpad liggen en dus geen belemmering vormen.