

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 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 5.3). 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).

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 ontheffing 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, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

5.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of gebouwen met een andere functie. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling gepleegd kan worden.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Centrum;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Waarde-Archeologie;
- Waarde-Cultuurhistorie

Bedrijf (artikel 3)

Verspreid in het plangebied liggen enkele bedrijven, zoals twee tankstations (1 met en 1 zonder lpg) aan de Kapittelweg respectievelijk Doornboslaan, en de Faam. Tevens zijn de grotere nutsinstallaties met een aanduiding 'nutsvoorziening' binnen deze bestemming opgenomen. Andere kleinschalige meet- en regelkasten zijn binnen de andere bestemmingen mogelijk gemaakt en niet afzonderlijk aangeduid. Aanwezige (bedrijfs)woningen zijn binnen de bestemming positief bestemd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing en de toegestane maatvoering op basis van het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

Bedrijventerrein (artikel 4)

In het zuiden van het plangebied ligt het terrein waar de Faam gevestigd is en er ligt een kleinschalig bedrijventerrein aan de Koele Mei. Bedrijvigheid is hier toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn ook toegestaan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Andere aanwezige functies, zoals detailhandel (onder andere een growshop) positief bestemd.

De aanwezige woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan.

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 een aangeduid op de verbeelding.

Centrum (artikel 5)

Aan het Edisonplein en de winkelstrip aan de Baliëndijk is een centrumbestemming toegekend. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening,

horeca, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan.

Het aantal horecabedrijven is gemaximaliseerd. Behalve een aantal volwaardige horecabedrijven is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begrippen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt. Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

Gemengd (artikel 6)

Het buurthuis aan de Abdijstraat, een strip aan de Liniestraat (zuidzijde plangebied) en het voormalige Euretco-terrein zijn bestemd als 'Gemengd'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functie te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, is ook kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, dienstverlening en sport toegestaan. Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik) en kan het buurthuis en het Euretco-terrein effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

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 in de vorm van 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.

Horeca (artikel 8)

Er is een solitaire horecavestiging aanwezig binnen het plangebied, namelijk cafézaal Oranjestad. Binnen de centrumbestemming is echter ook een aantal horecavestigingen toegestaan.

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.

Kantoor (artikel 9)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan twee bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen in het noorden van het plangebied aan de Doornboslaan.

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.

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.

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.

Verkeer (artikel 11)

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 12)

In het noordwestelijk deel van het plangebied ligt de Linievijver.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 13)

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. Kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering. Overigens mag een eigenaar van een woning wel maximaal twee kamers aan maximaal twee personen verhuren, mits hij er zelf woont en er geen zelfstandige woonruimten hierdoor ontstaan.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. De gestapelde woningen zijn op de verbeelding aangeduid. 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 bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid (bijvoorbeeld in Liniekwartier-Noord en Liniekwartier-Zuid) of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels. Voor de te verkopen woningen in Liniekwartier-Noord zijn specifieke bouwregels opgenomen ten aanzien van onder andere de bouwdiepte, aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding 1 of 2'. Deze komen voort uit het Beeldkwaliteitsplan Liniekwartier-Noord. De portiekflats kunnen qua indeling veranderen, eventueel in grondgebonden woningen. De specifieke bouwregels gelden ook voor Liniekwartier-Zuid.

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.

Waarde-Archeologie (artikel 14)

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, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 15)

Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' worden de cultuurhistorische waarden beschermd, zoals aangeduid op de ordekaart (zie paragraaf 2.3.1.3.). De bestaande bebouwing mag niet zonder meer zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 19)

Straalpad

In dit artikel is voor het aanwezige straalpad een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' opgenomen. De aanwezigheid van een straalpad betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan 42 meter boven NAP mag zijn. De maximale toegestane hoogte van de bestaande bebouwing in dit bestemmingsplan is ruim onder deze maat. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor het aanwezige straalpad.

Veiligheidszone lpg

Aan de Kapittelweg is een verkooppunt voor lpg aanwezig. Rond het vulpunt, de afleverzuil en het reservoir voor lpg geldt in het kader van externe veiligheid een aantal beperkingen. Zo is het verboden binnen de op de verbeelding aangeduide veiligheidscontouren kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, op te richten of te vestigen. Voor het oprichten of vestigen van beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidscontouren dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde. Dit betekent het volgende: binnen de PR-contour zijn in de Revi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn (grenswaarde). Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en mag gemotiveerd worden afgeweken indien hiervoor gegronde redenen zijn. Als er geen gegronde redenen zijn om af te wijken, dan wordt de richtwaarde gezien als grenswaarde waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

Verder geldt een invloedsgebied van 150 meter vanaf het lpg-reservoir en het lpg-vulpunt (=het midden van de veiligheidszones voor het reservoir en het vulpunt). Binnen die 150 meter moet bij nieuwe ontwikkelingen een groepsrisico-berekening worden uitgevoerd en moet het groepsrisico verantwoord worden.