

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

I. BEGRIPSBEPALINGEN	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
II. BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 3 Woondoeleinden	10
Artikel 4 Woongebied	12
Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden	15
Artikel 6 Verkeersdoeleinden	16
Artikel 7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	17
Artikel 8 Natuur	18
Artikel 9 Groenvoorzieningen	19
Artikel 10 Water	20
Artikel 11 Motorbrandstoffenverkooppunt	21
Artikel 12 Nutsdoeleinden	22
III. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN	23
Artikel 13 Belemmeringen gasstation, motorbrandstoffenverkooppunt en LPG-vulpunt	23
IV. OVERIGE BEPALINGEN	24
Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling	24
Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	25
Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	26
Artikel 17 Overgangsbepalingen	27
Artikel 18 Toezicht	28
Artikel 19 Slotbepaling	29

BIJLAGE

Staat van bedrijven en inrichtingen

32

PLANKAART

Plankaart Bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone", tekeningnummer 152652

34

I. BEGRIPSBEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **het plan:**
het bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone" van de gemeente Breda;
2. **de plankaart:**
de plankaart van het bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone" bestaande uit de kaart met nummer 152652;
3. **aan-huis-verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. **bebouwingspercentage:**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
6. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
7. **bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
8. **beroeps- cq bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep cq een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. **bestemmingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
11. **bijgebouw:**
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;
12. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. **bouwgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

14. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
17. **bouwwlak:**
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
18. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
20. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
21. **differentiatievlak:**
een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;
22. **differentiatiegrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
23. **eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
24. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. **geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelte, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

26. **geluidgevoelige functies:**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
27. **geluidgevoelige gebouwen:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
28. **hogere grenswaarde:**
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
29. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
30. **kap:**
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
31. **peil:**
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst;
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in of op het water wordt gebouwd:
- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
32. **productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
33. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. **recreatief medegebruik:**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
35. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

37. **verkoopvloeroppervlakte:**
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
38. **voorkeursgrenswaarde:**
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worde afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
39. **winkel:**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
40. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
41. **woongebouw:**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
42. **woonhuis:**
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. **de goothoogte van een gebouw:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. **de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. **de (bouw)hoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddeld niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. **de bouwdiepte:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouw- delen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN

3.1. BESTEMMINGSSOMSCHRJVING

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere in het gebied passende voorzieningen zoals brandgangen, groen- en parkeervoorzieningen

3.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

3.2.1. Algemene bepalingen:

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet worden uitgebreid;
- c. als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%.

3.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte gelden de maxima zoals aangegeven in de op de plankaart aangegeven matrix;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 m. te bedragen en bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m.;
- d. uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen, zoals o.a. erkers, entreepartijen en balkons, mag de voorgevelrooilijn worden overschreden met ten hoogste 1 m. over een breedte van ten hoogste de gevelbreedte minus 2 m.

3.2.3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw danwel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd; bij (half)vrijstaande woningen dient een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn aangehouden te worden;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5.50 m bedragen.

3.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. VRIJSTELLING VAN DE BOUWVOORSCHRIFTEN

3.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub b. om te bouwen buiten het bouwvlak tot een bouwdiepte van maximaal 15 m.;
- b. het bepaalde in lid 3.2.3 sub a. tot 60 m²;
- c. het bepaalde in lid 3.2.4 sub a. tot ten hoogste 2 m. ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

3.4.2. De in lid 3.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

3.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

3.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 4 WOONGEBIED

4.1. BESTEMMINGSSOMSCHRJVING

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. woonstraten en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. parkeervoorzieningen, waaronder ondergrondse parkeerkelders;
- j. speelvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

4.2.1. Algemene bepalingen

- a. de locatie is bestemd voor de ontwikkeling tot woongebied;
- b. gestapelde woningbouw is alleen toegestaan waar dit op de plankaart nader is aangeduid met WG(s);
- c. voor de gronden met de aanduiding WG(s) geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het percentage dat is aangegeven in de op de plankaart aangegeven matrix;
- d. in het meest oostelijk gelegen bestemmingsvlak mogen maximaal drie woongebouwen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van het bestemmingsvlak; de woontorens mogen worden gebouwd op de beganegrond of op een parkeerlaag; de oppervlakte van de overdekte parkeergelegenheid mag niet meer bedragen dan 40% van het bestemmingsvlak; de overdekte parkeergelegenheid mag worden gerealiseerd tot een hoogte van 4m.;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel voor de gronden die niet zijn aangeduid met WG(s) mag niet meer bedragen dan 50%;
- f. parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. na realisatie van het woongebied mag het totale aantal woningen niet meer worden uitgebreid;
- h. voor wat betreft het bebouwingsbeeld geldt het volgende:
 - het doorzicht vanuit de wijk Heuvel door de Talmazone richting buitengebied dient behouden te blijven;
 - de bebouwing dient te worden gerealiseerd in de vorm van geclusterde woningbouw in een parkzone, met aan de oostzijde een aantal hoge oriëntatiepunten.

4.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte gelden de maxima zoals aangegeven in de op de plankaart aangegeven matrix;
- b. woningen mogen uitsluitend in het aangegeven bouwvlak worden gebouwd; overdekte parkeergelegenheid mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

- c. voor de gronden die niet zijn aangeduid als WG(s) gelden de volgende specifieke bepalingen per bouwperceel:
- de bouwdiepte mag maximaal 12 m. bedragen;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 m. bedragen en bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m.;
 - uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen, zoals o.a. erkers, entreepartijen en balkons, mag de voorgevelrooilijn worden overschreden met ten hoogste 1 m. over een breedte van ten hoogste de gevelbreedte minus 2 m.

4.2.3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen zijn niet toegestaan op de gronden met de aanduiding WG(s);
- b. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw danwel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd; bij (half)vrijstaande woningen dient een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn aangehouden te worden;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m. bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5.50 m. bedragen.

4.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van (licht)masten en bebording, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

4.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de parkeervoorzieningen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. VRIJSTELLING VAN DE BOUWVOORSCHRIFTEN

4.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub e. tot verhoging van het bebouwingspercentage naar 60%;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub a. tot verhoging van de goothoogte tot maximaal 9 m. ten behoeve van het realiseren van een ten minste 2 m. achter de voorgevelrooilijn terugliggende derde bouwlaag;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub c. voor het vergroten van de maximale diepte tot maximaal 15 m.;
- d. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b. tot 60 m²;
- e. het bepaalde in lid 4.2.4 sub a. tot ten hoogste 2 m. ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

4.4.2. De in lid 4.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

4.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

4.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken te behoeve van een seksinrichting.

4.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.6. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 4.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 5 BEDRIJFSDOELEINDEN

5.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijven en Inrichtingen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 BOUWVOORSCHRIFTEN

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m. bedragen;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

5.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 6 VERKEERSDOELEINDEN

6.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals o.a. bruggen.

6.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

6.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten welke een maximale hoogte van 10 meter mogen bedragen.

6.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

6.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

6.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

6.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 7 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

7.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

7.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten welke een maximale hoogte van 8 meter mogen bedragen.

7.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

7.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

7.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 8 NATUUR

8.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en de inrichting van een ecologische verbindingszone.
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers en/of vlon-
ders;
- f. geluidwerende voorzieningen.

8.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

8.2.1. Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen;
- de hoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen.

8.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en de inrichting van een ecologische verbindingszone.

8.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

8.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

8.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 8.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 9 GROENVOORZIENINGEN

9.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. paden;
- d. ontsluitingswegen t.b.v. de woonhuizen;
- e. speelvoorzieningen en zit- en schuilgelegenheden;
- f. waterlopen en waterpartijen.

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers en/of vlon-
ders.

9.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte mag ten hoogste 10 m² bedragen;
- de hoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen.

9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen;
- de hoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen.

9.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

9.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

9.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

9.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 9.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 10 WATER

10.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers, en/of vlonders.

10.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

10.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

10.3. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

10.3.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

10.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 10.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 11 MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT

11.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor motorbrandstoffenverkooppunt aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van motorbrandstofverkooppunt;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een luifel.

11.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

11.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 m bedragen.

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. luifels mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van luifels en lichtmasten waarvan de hoogte respectievelijk ten hoogste 6 en 8 meter mag bedragen.

11.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

11.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

11.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.4.1., wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van motorbrandstoffen, tenzij het maximale verkoopvloeroppervlak ten behoeve hiervan niet meer bedraagt dan 150 m².

11.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 11.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 12 NUTSDOELEINDEN

12.1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

12.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag ten hoogste 25 m² bedragen;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 3 m bedragen.

12.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

12.3. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. het straatbeeld;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

12.4. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

12.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

12.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 12.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

III. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 13 BELEMMERINGEN GASSTATION, MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT EN LPG-VULPUNT

Binnen de op de plankaart aangegeven milieucirkels van het gasstation, het motorbrandstoffenverkooppunt en het LPG-vulpunt mogen geen woonhuizen worden gebouwd.

IV. OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 14 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 15 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 16 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

ARTIKEL 17 OVERGANGSBEPALINGEN

17.1. OVERGANGSBEPALINGEN TEN AANZIEN VAN BOUWWERKEN

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

17.2. VRIJSTELLINGSBEPALING

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 17.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 17.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

17.3. OVERGANGSBEPALING TEN AANZIEN VAN HET GEBRUIK

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

17.4. UITZONDERINGEN OP HET OVERGANGSRECHT

17.4.1. Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4.2. Lid 17.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.5. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in lid 17.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 18 TOEZICHT

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

ARTIKEL 19 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan “Heuvel/Talmazone” van de gemeente Breda.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De secretaris,