

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de ontwikkeling van plannen mogelijk te maken, 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 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Het bestemmingsplan Haagse Beemden is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden. Bij strijdigheid met de analoge versie, geldt de digitale versie. Het digitale bestemmingsplan is daarom het unieke bestemmingsplan.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. 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. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied.

Indeling planregels

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

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden (artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen voor de landgoederenzone. De landgoederenzone is een gebied waar momenteel agrarische activiteiten plaatsvinden. Daarnaast is het gebied onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. De aanwezige ecologische en cultuurhistorische waarden dienen beschermd te worden. Vanwege het behoud van de ecologische en cultuurhistorische waarden is een omgevingsvergunning nodig indien bepaalde werken of werkzaamheden worden uitgevoerd.

Het gebied dient ook als uitloopgebied voor de wijk, waar extensieve vormen van recreatie plaatsvinden (oa. wandelen, fietsen, skaten, etc.).

De bestemming is ook toegekend ter plaatse van de Burgstedreef 6. Voor dit (kleinschalige) agrarische bedrijf zijn regels opgenomen in artikel 3. De agrarische activiteiten rondom het perceel kunnen zo worden voortgezet.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' indien de gronden niet meer worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik.

Bedrijf (artikel 4)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Ook bestaande bedrijven in een hogere dan de toegestane categorie mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn middels een afwijkingsbevoegdheid in de planregels toegestaan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming zijn tevens de twee bestaande motorbrandstoffenverkooppunten mogelijk. Op één locatie (Esso aan de Backer en Ruebweg) is ook de verkoop van LPG toegestaan. Voor het lpg-vulpunt, het afleverpunt lpg en het lpg reservoir is op de verbeelding een veiligheidszone opgenomen. In artikel 27 zijn de bijbehorende regels betreffende de veiligheidszones opgenomen. Hierin is aangegeven dat het verboden is binnen de veiligheidszone *kwetsbare* objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, op te richten of te vestigen. Voor het oprichten of vestigen van *bepikt kwetsbare* objecten binnen de veiligheidszone dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent het volgende: binnen de PR-contour zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn (grenswaarde). Voor nieuwe *bepikt 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 dus eigenlijk gezien als grenswaarde waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Verder geldt een invloedsgebied van 150 meter. Binnen die 150 meter moet bij nieuwe ontwikkelingen een groepsrisico-berekening worden uitgevoerd en moet het groepsrisico verantwoord worden.

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

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

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

Bedrijventerrein (artikel 5)

In het plangebied komen twee bedrijventerreinen voor, Kievitsloop en Moskes, die de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben gekregen. De bestemming 'Bedrijventerrein' ziet op een continuering van het gebruik van beide locaties als bedrijventerrein. Op beide bedrijventerreinen zijn bedrijven in categorie

1, 2 en 3.1 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Bedrijven in categorie 3.2 zijn alleen toegestaan op bepaalde delen van bedrijventerrein Moskes, op een voldoende ruime afstand van de bestaande woningen. Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn middels een afwijkingsbevoegdheid in de planregels toegestaan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Dit betekent een vermindering van procedures en een mogelijk efficiënter gebruik van bedrijfspanden. Bestaande bedrijven in een hogere categorie dan toegestaan, mogen eveneens worden gehandhaafd. Echter, zodra een dergelijk bedrijf zijn activiteiten beëindigd, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen andere type bedrijf in die hogere categorie.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' (alleen op bedrijventerrein Kievitsloop) zijn tevens kantoren, dienstverlening, sport en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het betreft hier een gemengd terrein waar reeds diverse economische functies aanwezig zijn, zoals kantoren en ook enkele maatschappelijke voorzieningen. Dit gebied mag wat betreft gebruik ook omgezet worden naar andere economische functies.

Binnen deze bestemming is de risicovolle inrichting 'Cobar Europe' gelegen. Binnen een bepaalde afstand van het bedrijf geldt dat eventuele toekomstige ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Aangetoond moet worden dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet overschreden wordt.

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.

Centrum (artikel 6)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, worden in de planregels de drie winkelcentra bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Met betrekking tot de horecavestigingen is, conform de vigerende situatie, een beperking in aantal en categorie opgelegd voor de winkelcentra de Berg en de Donk:

- Op winkelcentrum de Berg zijn in totaal maximaal 4 horeca-gelegenheden toegestaan. De toegestane horecacategorie voor deze horecavestigingen is categorie 1, 2, 3 en/of 6. Daarnaast geldt dat maximaal 3 van de 4 horeca-gelegenheden in categorie 6 mogen vallen.
- Voor winkelcentrum de Donk geldt dat in totaal maximaal 3 horeca-gelegenheden zijn toegestaan. De toegestane categorieën zijn hier 1, 2, 3, 4 en/of 6. Hierbij geldt dat maximaal 1 horeca-bedrijf uit categorie 4 is toegestaan en maximaal 1 horeca-bedrijven uit categorie 6 zijn toegestaan.

Naast volwaardige horeca in de winkelcentra is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begrippen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt. Om de ondergeschikte horeca ook 'ondergeschikt' te laten houden is bij detailhandel specifiek een maximum percentage van het bedrijfsvloeroppervlak aangegeven wat hiervoor gebruikt mag worden (conform het Horecabeleidsplan, vastgesteld d.d. 22 september 2011).

Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

Cultuur en ontspanning (artikel 7)

Op een tweetal locaties in het plangebied is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend, te weten voor de kinderboerderij aan de Kesterendreef en het speelterrein aan het Wilgenpad. Bij beide voorzieningen is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Gemengd-1 (artikel 8)

Deze bestemming is toegekend aan het perceel aan de Hambroeklaan 1. In dit pand zijn verschillende functies aanwezig. Naast kleinschalige bedrijven zijn ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning en horeca toegestaan. Horeca (in categorie 2 en 3) is toegestaan, maar is wel beperkt in een maximum van in totaal 600 m², zodat niet het gehele pand als horeca gebruikt wordt. Daarnaast is ook ondergeschikte

horeca en ondergeschikte detailhandel bij maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan.

Gemengd-2 (artikel 9)

De (voormalige) wijkcentra in de Haagse Beemden zijn bestemd als 'Gemengd-2'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functies te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, is ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toegestaan. Tevens is een binnenplanse afwijking opgenomen om de bouwhoogte te verhogen en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen (bijvoorbeeld te vergroten). Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik en bouw mogelijkheden) en kunnen de (voormalige) wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Groen (artikel 10)

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 11)

In het plangebied is één solitaire horecavestiging aanwezig, namelijk het hotel aan de Lage Mosten. Deze is conform de bestaande situatie bestemd. In de planregels is aangegeven dat horeca in categorie 7 horeca ter plaatse is toegestaan.

Kantoor (artikel 12)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen die gelegen zijn tussen de Westerhagelaan en A16. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij is nog enige uitbreidingsruimte geboden, omdat deze kantoorlocatie is aangewezen als één van de drie locaties in de stad waar kantoren mogen uitbreiden. Echter, bij uitbreiding dienen wel voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Maatschappelijk (artikel 13)

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 aanvullende functies mogelijk zijn, bijvoorbeeld de zorgboerderij (aanduiding zorgboerderij) aan de Burgstsedreef of het gebouw van Defensie (aanduiding militaire zaken). Ook is ondergeschikte horeca bij maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Wonen (op de verdieping(en)), voor zover dit aanwezig is, is toegestaan. Woningvermeerdering en kamerverhuur zijn echter uitgesloten. 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.

Natuur (artikel 14)

Het natuurgebied tussen de Arenberglaan en de Westerhagelaan ('de Kamertjes') evenals delen van de landgoederenzone en een deel van de gronden rond de Bredestraat en Asterdplas zijn bestemd als 'Natuur'. Deze bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden 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 en

educatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Recreatie (artikel 15)

De lig- en speelweiden en de parkeerplaatsen bij de Asterdplas zijn bestemd als 'Recreatie'. Hier is uitsluitend dagrecreatie mogelijk met bijbehorende sanitaire voorzieningen, evenals de reddingsbrigade. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is tevens recreatief nachtverblijf mogelijk.

Ook de in het plangebied aanwezige volkstuinten zijn binnen de bestemming 'Recreatie' opgenomen met een specifieke aanduiding. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Een uitzondering wordt gevormd door kleine bergingen, kasjes e.d. op de volkstuintencomplexen en bouwwerken van ondergeschikte aard zoals een kiosk. De bouwvlakken alsmede de opgenomen bouwhoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie.

Sport (artikel 16)

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. Een carnavalsfeest of een Sinterklaasfeest wordt bovendien ook als een ondergeschikte maatschappelijke voorziening aangemerkt. Tevens valt te denken aan een kleinschalige vergaderaccommodatie bijvoorbeeld voor verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Verkeer (artikel 17)

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'.

Het gedeelte van de spoorbaan dat gelegen is binnen het plangebied is ook opgenomen binnen deze bestemming. Het treinstation Breda-Prinsenbeek is aangeduid met 'openbaar vervoerstation'. Voor het gebouw is een bouwvlak opgenomen met een bouwhoogte gebaseerd op de bestaande situatie.

Op een aantal plekken in het plangebied is sprake van overkragende woonbebouwing. Onder deze bebouwing is een (openbare) onderdoorgang gelegen. Om die reden is voor die betreffende locaties de bestemming 'Verkeer' toegekend met daarbij een aanduiding 'wonen'. Tevens is een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen, zodat de onderdoorgang niet bebouwd kan worden.

Water (artikel 18)

Door de Haagse Beemden lopen diverse waterlopen (onder andere Moerenloop, Kesterenloop en Kievitsloop) waarmee het overtollige water wordt afgevoerd, uiteindelijk naar de Mark.

In het noordoostelijk deel van het plangebied ligt de Asterdplas, een vroegere zandwinput en nu gebruikt als recreatieplas. De watergangen en de Asterdplas zijn tevens van ecologische en landschappelijke waarde.

De watergangen en de Asterdplas zijn als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 19)

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. In veel gevallen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig aan de voorzijde. Het betreft hier gebouwen in veel variaties die (veelal) sinds de bouw van de woning

aanwezig zijn en als zodanig zijn mee ontworpen. In de planregels is bepaald dat de bestaande gebouwen aan de voorzijde zijn toegestaan, maar dat de oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte niet mag wijzigen.

Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan conform de huidige beleidslijn (paragraaf [3.4.2](#)). In lid 19.2 zijn hiervoor regels opgenomen.

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. 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 6 en 10 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid 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.

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 (art. 18.4, onder b). Voor een aantal aan deze huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de wijk, bijvoorbeeld voor de fietsenmaker aan de Elise van Calcarstraat 36 of de psychotherapiepraktijk aan de Cannaatserf 6, 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.

Specifiek voor het perceel Bredestraat 2 is een aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen. De huidige activiteiten (kooklessen en creatieve workshops) zijn op die manier mogelijk gemaakt.

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 ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor grote percelen met name in de landgoederenzone, zoals het landgoed Burgst. Zo geldt voor deze percelen geen maximale oppervlakte van 400 m² voor hoofdgebouwen. Wel blijft een bebouwingspercentage van toepassing, zodat een perceel voldoende 'open' blijft van bebouwing. Voor deze percelen zijn tevens regels opgenomen met betrekking tot een maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 250 m² of 450 m² (afhankelijk van de perceelgrootte), maximale bouwdiepte en maximale bouw- en goothoogte van bijgebouwen.

Leiding (artikel 20)

Om de planologisch relevante rioolpersleidingen, waterleidingen, stadsverwarmingsleidingen en hoogspanningsleidingen te beschermen, is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook (zakelijke rechtstrook) geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf een positief advies afgegeven te worden door de betreffende leidingbeheerder.

Waarde-Archeologie (artikel 21)

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-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (artikel 22)

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur (voorheen aangeduid als natte natuurparel).

Voor de gronden binnen deze dubbelbestemming geldt dat bepaalde werken en werkzaamheden die invloed kunnen hebben op het grondwater omgevingsvergunningsplichtig zijn.

Waterstaat - Waterkering (artikel 23)

Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Om de belangen van de waterkering veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, zoals het ophogen van gronden en dempen van watergangen, een omgevingsvergunning is vereist.

Algemene gebruiksregels (artikel 26)

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 27)

Straalpad

In dit artikel is voor de twee aanwezige straalpaden een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad 1' en 'vrijwaringszone-straalpad 2' opgenomen. De aanwezigheid van de straalpaden betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan respectievelijk 34 en 27 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 de aanwezige straalpaden.

Veiligheidszone risicovolle inrichtingen

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen dienen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Veiligheidszone lpg

Op het perceel aan de Backer en Ruebweg 101 is een verkooppunt voor lpg aanwezig (Esso Steenakker). 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.

Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen dienen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Geluidzone industrie

Nieuwe, geluidsgevoelige functies zijn in deze zone niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid veiligheidszones

In dit artikel is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om één of meerdere van de aangegeven aanduidingen (veiligheidszones) te verwijderen, indien de betreffende risicovolle inrichting is beëindigd. Op die manier zal de betreffende veiligheidszone niet meer belemmerend werken voor de ontwikkeling van eventuele (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast kunnen één of meerdere van de veiligheidszones verkleind worden. Hier zijn echter wel specifieke regels aan verbonden, waaraan voldaan moet worden.