

## HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels (voorheen voorschriften genoemd), en een verbeelding (voorheen de plankaart). 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 wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort 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. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Voor onderhavig bestemmingsplan zal de gemeente moeten voldoen aan deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. 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.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als bedrijventerrein specifiek voor bedrijven in de logistiek en distributie. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend consoliderend gebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele ontwikkelingen voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

### Indeling planregels

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 6.2). 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).

## 6.2 Bestemmingen

De diverse functies binnen het plangebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

### **Bedrijventerrein**

Deze bestemming kan gezien worden als de kern van het bestemmingsplan. Bijzonder voor dit bestemmingsplan is dat de bestemmingsbeschrijving is toegespitst op het in principe alleen toestaan van logistieke bedrijven. Binnen de bestemming zijn om die reden in eerste instantie alleen transport-, distributie-, overslag- en expeditiebedrijven toegelaten. Hiernaast zijn bedrijven met lichte assemblage- en handelingsactiviteiten en opslag ten behoeve van distributiedoeleinden en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van of in een directe relatie met de logistiek. Deze laatste bedrijvencategorie is verder toegespitst op drie typen bedrijven: auto- en garagebedrijven ten behoeve van het vrachtverkeer, kantoren ten behoeve van het wegtransport en groothandelsbedrijven.

Aangezien enkele bestaande bedrijven niet binnen de doeleindenomschrijving passen, is ervoor gekozen deze specifiek alleen op de bestaande locatie mogelijk te maken. Het betreft een timmerfabriek en een bouw- en aannemingsbedrijf. Deze bedrijven zijn specifiek in het bestemmingsplan aangeduid.

De situering van de bebouwing is geregeld middels bouwvlakken. Deze zijn grotendeels gebaseerd op de vigerende bestemmingsregelingen. Wat betreft het maximale bebouwingsoppervlak en de maximale bouwhoogte is voor het gehele bedrijventerrein één lijn getrokken en zijn de kaders over het geheel genomen ruimer geworden. Het maximale bebouwingsoppervlak is gesteld op 90%. De maximaal toegestane bouwhoogte is in de gehele bestemming gelegd op 15 meter. Voor twee zones in Hazeldonk fase 3, gelden hogere bouwhoogtes (30 en 18 meter), die voortkomen uit de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

De bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangegeven en mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' bevinden zich enkele reclamemasten en -zuilen. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen reclamemasten die commercieel worden geëxploiteerd en reclamezuilen die alleen worden benut door het bedrijf waar de zuil staat. In de bestemmingsregeling is een tweedeling tussen deze twee typen gemaakt. Omdat het niet de bedoeling is dat overal binnen de bestemming het oprichten van commerciële reclamemasten mogelijk is, zijn deze reclamemasten in beginsel alleen mogelijk daar waar deze specifiek zijn aangeduid. In de bestaande situatie zijn dit er twee, beide gelegen aan de zijde van de A16. Wat betreft reclamezuilen die specifiek bij het bedrijf horen geldt dat deze mogelijk zijn binnen de bestemming, mits het bedrijf van voldoende omvang is. Dit is gerelateerd in de regeling aan de grootte van het bedrijfsperceel.

In de bestemming bedrijventerrein zijn tevens verkeersvoorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen en nutsvoorzieningen begrepen. Voor de herontwikkeling van het douane-emplacement is de aanduiding opgenomen 'Wro-zone wijzigingsgebied'. In de planregels zijn voor deze zone randvoorwaarden opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt binnen de aanduiding 'windturbine' de realisatie van windturbines tot een hoogte van 150 meter mogelijk via een ontheffing, waarbij vanuit het oogpunt van externe veiligheid moet worden voldaan aan het plaatsgebonden en/of groepsrisico en tevens voor zover de locatie is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht een positief advies moet zijn afgegeven door de Dienst Vastgoed Defensie.

### **Groen**

Binnen de bestemming is het structurele groen opgenomen. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de herontwikkeling van het douaneterrein mogelijk te maken.

### **Verkeer**

Binnen deze bestemming zijn alle straten en wegen opgenomen die binnen het plangebied zijn gelegen. Ook het bestaande parkeerterrein in Hazeldonk fase 1 is geheel opgenomen binnen deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn de verkeers- en verblijfsfunctie gelijkwaardig waarbij de straten overwegend een functie hebben ter ontsluiting van de aanliggende percelen.

Twee doodlopende takken zijn buiten de verkeersbestemming gehouden en opgenomen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". De reden hiervoor is dat het wenselijk is dat deze doodlopende takken komen te vervallen en bij een bedrijfsterrein worden betrokken. In een geval zijn de betreffende gronden reeds aan een aangrenzend bedrijf verkocht.

Twee fietspaden in het plangebied is de aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen. Het betreft het fietspad aan de zuidzijde parallel aan de Leyloop en midden in het plangebied ter hoogte van de oude trambaan.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de herontwikkeling van het douaneterrein mogelijk te maken

### **Water**

Binnen deze bestemming zijn twee typen water opgenomen. Ten eerste betreft het de waterlopen die een watervoerende functie hebben (zogenoemd leggerwater). Het betreft specifiek de Kerzelsebeek, de Leyloop en de (nieuwe) waterloop langs het westelijke deel van de ontsluitingslus van Hazeldonk fase 3. Hierbij zijn tevens de taluds en de civieltechnische kunstwerken binnen deze bestemming gebracht.

Ten tweede zijn ook de retentie- c.q. blusvijvers opgenomen binnen de bestemming, alhoewel deze geen functie hebben als leggerwatergang en ook niet direct verbonden zijn aan het oppervlaktewaterstelsel. In de meest noordelijke retentievijver is binnen de bestemming de aanduiding 'windturbine' opgenomen. Voor realisatie van de noordelijke windturbine is een functie aanduiding opgenomen 'windturbine'. Binnen het aangeduide vlak is een windturbine mogelijk met een maximale hoogte van 105 meter. Een omgevingsvergunning is opgenomen voor een turbine van maximaal 150 meter hoog indien vanuit het oogpunt van externe veiligheid wordt voldaan aan het plaatsgebonden en/of groepsrisico.

### **Waarde-Archeologie**

De gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde hebben een (dubbel)bestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn dan zodanige regels opgenomen dat eventuele verstoring kan worden voorkomen dan wel archeologische waarden in beeld kunnen worden gebracht.