

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de doelstelling van het bestemmingsplan en de motivatie om dit op te stellen. Om de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is dit bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpopzet

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).

6.3 Bestemmingen

In dit plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen, de bestemming "Bedrijventerrein", de bestemming "Groen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hieronder worden deze bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijventerrein (artikel 3)

Het plangebied krijgt in zijn geheel de bestemming "Bedrijventerrein", waarbij de bebouwingseisen grotendeels overeenkomstig de eisen van de percelen ten oosten van het plangebied worden vastgesteld. Dit betekent dat binnen het plangebied bedrijven zoals opgenomen op de bedrijvenlijst in bijlage 1 bij de regels mogen worden gevestigd, voor zover zij vallen in de milieucategorie 2 en 3. De gronden mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van groen, parkeren, verkeer, water, nutsvoorzieningen en bouwwerken, mits deze voldoen aan de in de regels gestelde eisen.

Bestaande bedrijven mogen worden gehandhaafd. Zelfstandige kantoren en zelfstandige detailhandel zijn niet toegestaan evenals geluidzoneringsplichtige bedrijven, zoals genoemd in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrechten en risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

De nieuwe ontwikkelingen dienen zelf te voorzien in de wateropvang die noodzakelijke is als gevolg van deze ontwikkelingen. De inrichtingsplannen dienen hiertoe ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het waterschap en de gemeente.

Groen (artikel 4)

De gronden met de bestemming groen mogen gebruikt worden voor bermen, bomen, beplanting, water, nutsvoorzieningen en verhardingen.

Dubbelbestemming Waarde-archeologie (artikel 5)

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 of 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.

Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – bevi' (artikel 9.1)

De zuidoostelijke hoek van het plan gebied ligt voor een klein deel binnen de externe veiligheidscontour rond het vulpunt van de propaantank op het naastgelegen perceel. Eventuele nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen binnen deze cirkel zullen vooraf in het kader van externe veiligheid moeten worden getoetst en zullen moeten voldoen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico