

# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en is de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de ontwikkeling 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.

## 6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vrij 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) 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 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. Het bestemmingsplan Digit Parc is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat de ontwikkeling van het plangebied als modern bedrijventerrein. Het grootste deel van het plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied enkele bestaande en te handhaven situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

### Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- 1 Inleidende regels;
- 1 Bestemmingsregels;
- 1 Algemene regels;
- 1 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 6.3). 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).

## 6.3 Bestemmingen

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

### **Agrarisch (artikel 3)**

De binnen het plangebied gesitueerde agrarische gronden die niet bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark "Digit Parc" zijn betrokken, zijn als zodanig bestemd en kunnen worden gebruikt ten behoeve van agrarisch grondgebruik. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak (inclusief een woning) met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen. Overige bebouwing is in beperkte mate toegestaan (buiten het opgenomen bouwvlak), zoals erf- of terreinafscheidingen.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangegeven wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Er mogen in totaal dan 3 woningen (inclusief de bestaande woning) gebouwd dan wel aanwezig zijn.

### **Bedrijf (artikel 4)**

De bestaande bedrijven gesitueerd aan de Parallelweg zijn in deze bestemming ondergebracht. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De algemene toelaatbaarheid is hier maximaal categorie 1 en 2. Voor deze bedrijven is de voor deze bestemming gebruikelijke bebouwings- en gebruiksregeling in de planregels opgenomen. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst, toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

De bestaande nutsvoorziening met de daarbij behorende bouwwerken in het noordwesten van het plangebied aan de Nieuwe Kadijk is aangeduid met een aanduiding "nutsvoorziening". De gronden zijn ter plaatse van de aanduiding alleen bedoeld voor nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangegeven wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Er mogen in totaal dan 3 woningen binnen de gehele bestemming gebouwd worden waarbij geldt dat maximaal 1 woning per kavel gebouwd mag worden.

### **Bedrijventerrein (artikel 5)**

Deze bestemming beoogt de ontwikkeling en het beheer van het bedrijven- en kantorenpark ten behoeve van de vestiging van inrichtingen, bedrijven of bedrijvigheid, met ontwerp-, development-, vervaardigings-, research-, automatiserings- en robbotiseringsprocessen en daarop afgestemde noodzakelijke productie-, assemblage-, research-, test-, opslag-, atelier-, studio-, computer-, vergaderruimten, showrooms, laboratoria en administratieve ruimten.

De voornoemde bedrijven of bedrijvigheid dienen gerangschikt te worden in het segment lichte tot middelzware bedrijvigheid behorend tot de milieucategorie pbn 2 t/m 3.

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-B". Hierbij geldt wel dat de kantoren pb9p9n publieksaantrekkende werking c.q. baliefunctie mogen hebben.

Daarnaast is pb9p9n facilitypoint toegestaan binnen de aangeduide bouwzone B (aanduiding sbt-B), ter ondersteuning van de op het bedrijven- en kantorenpark gevestigde bedrijven met dienstverlenende functies zoals mogelijk onder meer: kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, pakketservice en parkmanagement. Het maximale bedrijfsvloeroppervlak voor het facilitypoint bedraagt 2.500 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de aangegeven aanduidingen (sbt-A, sbt-B, sbt-C en sbt-D) mag maximaal aan bedrijfsvloeroppervlak (bvo) worden gerealiseerd:

- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-A": 41.000 m<sup>2</sup>;
- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-B": 15.000 m<sup>2</sup>,
  - a waarbij het maximale bvo per kantoorgebouw of kantoorgebouwencomplex 1.500 m<sup>2</sup> mag bedragen, alsmede;
  - b 2.500 m<sup>2</sup> uitsluitend ten dienste van de invulling van een facilitypoint;
- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-C": 11.500 m<sup>2</sup>;
- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-D": 7.500 m<sup>2</sup>.

Naast de bedrijven mogen op de gronden ook wegen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van parkeergelegenheid en in- en uitritten, waterpartijen, waterlopen en de waterhuishouding en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming zijn uitdrukkelijk niet toegelaten:

- 1 geluidszoneringsplichtige inrichtingen zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- 2 risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- 3 detailhandels- en groothandelsbedrijven;
- 4 kantoren met een publieksaantrekkende werking of baliefunctie;
- 5 bedrijfswoningen.

In het artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het bouwen (bouwregels). De bouwregels zijn afgestemd op de stedenbouwkundige opzet voor het bedrijven- en kantorenpark. Het betreft onder meer bepalingen omtrent de hoogte van de bedrijfsgebouwen, bouwhoogte van bouwwerken, de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de afstand van gebouwen tussen elkaar, de situering van gebouwen (binnen of deel buiten het bouwvlak), het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak per aangegeven "bouwzone" etc.

Binnen de bestemming is eveneens een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om enerzijds bedrijven mogelijk toe te staan die niet vermeld staat in de Staat van bedrijfsactiviteiten en die vergelijkbaar zijn met de in de planregels toegelaten bedrijfsactiviteiten. Anderzijds kan, onder voorwaarden, ook ontheffing worden verleend aan bedrijven die vermeld staan in een hogere milieucategorie dan is toegestaan, maar die vergelijkbaar zijn met bedrijven uit een lagere toegestane categorie.

### **Groen (artikel 6)**

Aan de westzijde van het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc", aanhakend aan de tuinen van de woonbebouwing aan de Oosterhoutseweg, alsmede aan de randen van het bedrijvenpark (oostelijk en zuidelijk) worden groene zones gerealiseerd ter plaatse van de bestemming "Groen". Toegestaan binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van lichtmasten die maximaal 5 meter hoog mogen zijn.

### **Maatschappelijk (artikel 7)**

De scouting en de kynologenclub "De Baronie" (hondenclub/hondensportvereniging) zijn als voorzieningen voor verenigingsleven onder deze bestemming gebracht. Een bijbehorende kantine is eveneens mogelijk gemaakt, mits deze ondergeschikt blijft en maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt. De opgenomen bebouwings- en gebruiksregeling heeft een conserverend karakter.

### **Verkeer (artikel 8)**

Binnen deze bestemming is de voor het plangebied belangrijkste externe ontsluitingsweg Nieuwe Kadijk met afslag Posthoorn, voor zover gesitueerd binnen het plangebied, bestemd tot "Verkeer" met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Op deze wegen is de ontsluiting maatgevend. De overige wegen zijn eveneens bestemd tot "Verkeer" met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Ter plaatse is hier de auto gast en is de verblijfsfunctie maatgevend. Bij de inrichting van de weg zal dit tot uiting komen. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. De voorziene twee langzaam verkeer- en calamiteitenontsluitingen, aanhakend aan de Oosterhoutseweg en de Parallelweg, zijn eveneens als "Verkeer" bestemd.

### **Water (artikel 9)**

De bestaande watergangen in het plangebied die gehandhaafd blijven en de legger van het waterschap die aangemerkt is als primair water, evenals de nieuwe watergangen zijn als "Water" bestemd.

### **Wonen (artikel 10)**

Opgenomen zijn de bestaande woningen aan de Oosterhoutseweg en Parallelweg alsmede de twee woningen aan de Lage Weg. Binnen de bestemming "Wonen" zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden, andere privé-ruimten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, orientaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definitie van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat regels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het uitbreiden van de woning aan de achter- en zijkant. 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.

Onderscheid wordt aangebracht in verschillende typen woningen 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.

Binnen deze bestemming zijn twee locaties opgenomen (aangeduid met "wro-zone - ontheffingsgebied"), waar per locatie maximaal 99 nieuwe vrijstaande woning mag worden gebouwd. Het betreft de locaties gesitueerd aan de Oosterhoutseweg en aan de Parallelweg. Deze locaties kunnen, onder voorwaarden, gewijzigd worden voor de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning binnen het aangegeven aanduidingsvlak.

#### *Gebruik*

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. In de begripsbepaling van "aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit 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.

#### **Leiding - Gas (artikel 11)**

Ter bescherming van de in het plangebied gesitueerde aardgastransportleiding is ter weerszijden uit het hart van de betreffende leiding een beschermingszone van 4 meter geprojecteerd, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens na ontheffing) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een aanlegvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Alvorens ontheffing dan wel een aanlegvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

#### **Waarde - Archeologie (artikel 12)**

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden onderzocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. Recent is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" vervallen. De contour uit figuur 3 (paragraaf 2.3.2) is hierin leidend. Voor het overige plangebied blijft de contour vanuit de archeologische beleidsadvieskaart onverminderd van kracht, teneinde de archeologische waarden in het gebied te beschermen. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is gehanteerd voor gebieden die gekenmerkt zijn als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning noodzakelijk.