

# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, 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 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

### 6.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van 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 is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor 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. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

### 6.2.2 Indeling

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 6.3). 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).

### 6.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

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 procedure voor omgevingsvergunning dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

### **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)**

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gronden die agrarisch gebruikt worden. Overeenkomstig de oude bestemming en het gebruik is een agrarische bestemming toegekend aan deze gronden.

De bestemming 'Agrarisch' biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarisch gebruik. De vestiging van intensieve veehouderijen in dit gebied is expliciet uitgesloten. De gronden mogen worden aangewend voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, met uitzondering van intensieve veehouderijen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van het agrarische bedrijf. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels.

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

De bedrijven, welke solitair zijn gelegen tussen de woonbebouwing in het westelijk deel van het plangebied, hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden mogen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 worden gevestigd. Via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke vormen van bedrijvigheid dit betreft. Zelfstandige detailhandel en kantoren zijn expliciet uitgesloten, met uitzondering van een bestaande detailhandelsvestiging welke specifiek is aangeduid op de verbeelding.

Bij sommige bedrijven is in de bestaande situatie een bedrijfswoning aanwezig. Deze is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De bouw mogelijkheden van bedrijfswoningen zijn gelijk aan de bouw mogelijkheden voor burgerwoningen, aangevuld met een maximale inhoudsmaat.

Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden opgericht. Tevens zijn een maximum bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte opgenomen.

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

Grote delen van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein, zoals Steenakker en Emer Zuid. De bestemming op deze gronden is gericht op continuering van het bestaande gebruik. Op de bedrijventerreinen is rekening gehouden met milieuzonering richting omliggende woningen. De algemeen toelaatbare milieucategorie via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is categorie 1 en 2 binnen het gehele bestemmingsvlak en categorie 1 tot en met 3.2 op delen ervan, daar waar dit qua afstand mogelijk is ten opzichte van omliggende woningen en andere milieugevoelige objecten. De toegestane categorieën zijn door middel van functieaanduidingen aan de betreffende gronden toegekend. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die qua aard en uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane milieucategorieën. Zelfstandige detailhandel is uitgesloten, anders dan daar waar specifiek aangeduid op de verbeelding. Het betreft in dergelijke gevallen overigens uitsluitend vormen van perifere detailhandel.

In een aantal gevallen is specifiek aan een bedrijfsperceel een hogere milieucategorie dan categorie 3.2 toegekend, waaraan een specifieke bedrijfsvoering is gekoppeld. Het betreft bijvoorbeeld een toegestane milieucategorie 4 voor een chemische productenfabriek en kunststofverwerkend bedrijf van 3M (respectievelijk SBI-code 2466/252) en een verf, lak en vernisfabriek van milieucategorie 4 ter plaatse van (een deel van) de gronden van Akzo Nobel Coatings (SBI-code 243). Deze bestaande bedrijven met een hogere categorie dan algemeen toegestaan, zijn aangeduid met een specifieke aanduiding aansluitend bij de SBI-code in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijven met hogere milieucategorie mogen worden gehandhaafd. Bij beëindiging van deze bedrijfsactiviteiten is het echter uitsluitend toegestaan exact dezelfde bedrijfsactiviteit op deze gronden uit te oefenen en geen andere bedrijfsactiviteiten van een vergelijkbare milieucategorie. Uiteraard mogen ten alle tijde bedrijven die passen binnen de algemeen toegestane bedrijfscategorieën op deze gronden worden gevestigd.

Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze zijn door middel van een functieaanduiding op de verbeelding vastgelegd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen wordt aangesloten bij de mogelijkheden voor burgerwoningen, met dien verstande dat er voor bedrijfswoningen een maximale inhoud is opgenomen.

In de oksel van de Backer en Ruebweg en de Westerparklaan zijn gronden gelegen waar naast de bestemming 'Bedrijventerrein' tevens een aanduiding 'kantoor' is opgenomen. Deze locatie is in het kantorenbeleid opgenomen als Officepark Steenakker. In dit beleid is aan de locatie een bepaalde hoeveelheid vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak reserveringsruimte voor kantoorfuncties toegekend. Dit aantal vierkante meters is in de regels verankerd.

Op bedrijventerrein Emer Zuid is een tankstation gelegen waar benzine en diesel wordt geleverd. Er vindt geen verkoop en/of levering van lpg plaats. Het tankstation is bestemd als bedrijventerrein, maar krijgt daarnaast de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstof zonder lpg'.

Zowel aan de Zoete Inval als aan het Spinveld op bedrijventerrein Emer Zuid is een fitnesscentrum / sportschool gelegen. Deze hebben naast de bestemming bedrijventerrein een functieaanduiding 'sport' gekregen.

Ten behoeve van het parkeren kan het wenselijk zijn om parkeervoorzieningen te waarborgen. Daar waar dit noodzakelijk is, is aan de betreffende gronden de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

Naast de bedrijfsdoeleinden is een aantal aan de bedrijvigheid verwante functies op het bedrijventerrein toegestaan, zoals bijvoorbeeld een facility point op Steenakker. Deze functies zijn nader uitgewerkt en ingekaderd in de planregels.

Gebouwen dienen achter de op de verbeelding opgenomen bouwgrens te worden opgericht en dienen een minimale afstand tot de perceelsgrens te hebben. Hierbij zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de bouwhoogte.

Door middel van omgevingsvergunning kan in specifieke gevallen worden afgeweken van de regels voor bijvoorbeeld ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen bij een bedrijf. Hierbij is de ondergeschiktheid van belang, wat tevens wordt uitgedrukt in een maximum oppervlak dat voor deze functie mag worden aangewend. Hierbij gelden verschillende maten voor gebieden waar wel of geen aanduiding voor volumineuze detailhandel is opgenomen.

#### **Detailhandel (artikel 6)**

De Praxislocatie heeft een directe bestemming voor detailhandel. De toegestane branches zijn in het beleid beschreven en in de planregels vertaald naar een vorm van volumineuze detailhandel. Andere vormen van detailhandel dan zoals in het beleid toegekend, zijn hier derhalve ook niet toegestaan. Naast detailhandel is ondergeschikte horeca van horecacategorie 1, zoals bijvoorbeeld een koffiecorner in de Praxisvestiging, toegestaan. In de begripsbepalingen van het plan (artikel 1) zijn de diverse horecacategorieën nader omschreven.

De gebouwen binnen deze bestemming dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij tevens een maximum bebouwingspercentage en maximum bouwhoogte van toepassing zijn. Voor de aanwezige reclamemast is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' met passende bouwhoogte opgenomen.

Ten behoeve van het parkeren kan het wenselijk zijn om parkeervoorzieningen te waarborgen. Daar waar dit noodzakelijk is, is aan de betreffende gronden de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

#### **Groen (artikel 7)**

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, zoals voet- en fietspaden en toegangswegen tot de woningen, 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 8)**

In het westelijk deel van het plangebied is een aantal zelfstandige, volwaardige horecavestigingen gelegen, zoals de McDonald's, café-zaal d'n Henk en restaurant MagnEETcafe Prinsenbeek. Deze horecagelegenheden hebben allemaal de horecabestemming met een passende toegestane horecacategorie. De reclamemast van McDonald's heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' op de verbeelding alwaar een passende bouwhoogte wordt toegestaan.

### **Kantoor (artikel 9)**

In het plangebied is een aantal zelfstandige kantoorvestigingen gelegen, met name in de directe omgeving van het NAC-stadion. Aan deze gronden is de bestemming 'Kantoor' toegekend. Daarnaast geeft het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Steenakker Noord de mogelijkheid voor het oprichten van kantoren. In het kantorenbeleid is deze mogelijk ook behouden. Ook aan deze gronden is derhalve de bestemming 'Kantoor' gegeven.

Daar waar in het kantorenbeleid aan een locatie een bepaalde hoeveelheid vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak voor kantoorfuncties is toegekend, is dit aantal vierkante meters in de regels en op de verbeelding verankerd door middel van een maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m<sup>2</sup>)'.

Ten behoeve van het parkeren kan het wenselijk zijn om parkeervoorzieningen te waarborgen. Daar waar dit noodzakelijk is, is aan de betreffende gronden de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

### **Natuur (artikel 10)**

Er zijn natuurcompensatiegronden aanwezig in de zuidwestelijke hoek van het plangebied gelegen aan de rijksweg en het spoor en ten noorden van de wijk Westerpark aan de zuidzijde van de spoorbaan. Op deze en omliggende gronden vindt al ecologisch beheer plaats door de gemeente. Nu is Rijkswaterstaat nog eigenaar, maar deze gronden zullen in de toekomst overgaan naar gemeente. Over het instandhouden en beheren van deze gronden als natuur zijn diverse afspraken vastgelegd in het kader van de aanleg van de infrastructuur voor de HSL/A16. Aan de betreffende gronden is de bestemming 'Natuur' gegeven.

### **Sport (artikel 11)**

In de uiterste noordwestelijke hoek van het plangebied is een manege gelegen. De gronden hiervan zijn bestemd als sport, waarbij de bestemmingsomschrijving is toegespitst op de manege. Bij de manege zijn onder meer de daartoe behorende kleedruimten en sanitaire voorzieningen toegestaan. Tevens wordt voorzien in ondergeschikte horeca, waarbij gedacht moet worden aan een kantine. De horeca dient als gebruik en in omvang ondergeschikt en complementair te zijn aan de manege. Daartoe is bijvoorbeeld een maximale oppervlaktemaat voor deze functie opgenomen. Er is bij de manege een in pandige bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>.

De gebouwen ten behoeve van de manege zijn uitsluitend toegestaan in het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Daarbuiten zijn ook bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan lichtmasten welke worden gebruikt bij de beoefening van paardensport in de open lucht gedurende de avonduren.

### **Verkeer (artikel 12)**

De openbare wegen in het plangebied zijn bestemd als verkeer. Daarnaast ligt er een aantal spoorwegen in het plangebied. Ook deze zijn als 'Verkeer' bestemd, waarbij een aanduiding railverkeer is opgenomen. Over de tunnelbak van de HSL/A16 is op twee plaatsen een overkluizing gemaakt, waarop een groene parkachtige inrichting is gelegen als verbinding tussen de parkzones aan weerszijden van deze verkeersader. Deze overkluizingen zijn specifiek bestemd met een functieaanduiding 'park'.

### **Water (artikel 13)**

De bestaande watergangen in het plangebied die gehandhaafd blijven en de leggerwatergangen van

het waterschap, worden als 'Water' bestemd. Ook de Mark heeft een waterbestemming conform het huidige gebruik. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

#### **Wonen (artikel 14)**

In het westelijk deel van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig in de vorm van lintbebouwing. Het merendeel van deze woningen is vrijstaand, maar er zijn ook enkele geschakelde en rijtjeswoningen aanwezig. De woningen hebben allen een woonbestemming, waarbij in de regels een onderscheid wordt gemaakt naar bouwmogelijkheden per woningtypologie. Binnen de woonbestemming zijn de woningen, bijbehorende tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen.

Daarnaast is met een functieaanduiding 'bedrijf' voor een gedeelte van de woningen aangegeven dat naast de woonfunctie ook bedrijven (niet zijnde bedrijf aan huis) in categorie 1 en 2 zijn toegestaan, tot een maximum oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en niet specifiek gekoppeld aan de bewoners van het woonhuis op hetzelfde perceel. Deze aanduiding is opgenomen voor de woningen grenzend aan bedrijventerrein Steenakker in het gebied ten oosten van de spoorlijn Breda - Dordrecht aan de Gageldonkseweg, Steenakkerstraat, Klein Hoogsteen en Groot Hoogsteen. Dit gebied heeft ruimtelijk een duidelijke relatie met het naastgelegen bedrijventerrein. Voor de woningen ten westen van deze spoorlijn is de aanduiding 'bedrijf' niet opgenomen, vanwege het andere gebiedskarakter waar een dergelijke vorm van bedrijvigheid niet goed bij aansluit. De spoorlijn vormt hierin een duidelijke ruimtelijke barrière.

Naast de woonfunctie en de specifieke bedrijfsaanduiding zijn voor alle woningen mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in het hoofdgebouw. In de begripsbepalingen van de planregels is aangegeven wat hieronder wordt verstaan en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Het gebruik van een woning voor nieuwe kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

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- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Binnen de bestemming 'Wonen' is in overeenstemming met het beleid uit de nota 'Koers gezet' woningvermeerdering niet toegestaan. Voor de locaties waar reeds bouwvergunning is verleend, maar nog niet daadwerkelijk is gebouwd, worden deze verleende rechten overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De vergunde situatie wordt gezien als 'bestaande situatie', ook al kan het zijn dat het vergunde nog niet gerealiseerd/gebouwd is. Om woningvermeerdering toe te staan is daartoe een aanduiding aan het betreffende perceel toegekend. ~~Er is daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om deze aanduiding te schrappen indien de vergunninghouder niet actief overgaat tot realisatie van het vergunde.~~

~~Daar waar in het verleden bouwmogelijkheden aan een perceel waren toegekend, maar waarvoor nooit bouwvergunning is aangevraagd én verleend, zijn deze bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen door het mogelijk maken van woningvermeerdering aangegeven door een specifieke aanduiding met bijbehorende regeling. Ook voor deze percelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het voor burgemeester en wethouders mogelijk om de bouwmogelijkheden ter plaatse te schrappen indien niet binnen de daarvoor in het bestemmingsplan gestelde termijn een bouwvergunning is aangevraagd én verleend. Er wordt hiermee van de grondeigenaar een actieve houding verwacht om tot ontwikkeling van het betreffende perceel te komen.~~

Deze wijzigingsbevoegdheid is vernietigd bij uitspraak van de Raad van State d.d. 11 juni 2014 nr. 201307622/1/R3
---

De regels zijn verder gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. Het bestemmingsplan bevat regels 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.

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

#### **Leiding (artikel 15)**

In het plangebied ligt een aantal gasleidingen, rioolleidingen en stadsverwarmingsleidingen. Ter bescherming van deze leidingen is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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 advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

#### **Waarde - Archeologie (artikel 16)**

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden 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 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 0,30 meter beneden maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m<sup>2</sup> 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 archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden noodzakelijk.

#### **Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (artikel 17)**

De rivier de Mark is in het provinciaal beleid aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Hiertoe heeft de Mark een dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van ecologische waarden.

#### **Algemene aanduidingsregels (artikel 21)**

Er zijn aanduidingsregels opgenomen voor:

- 'geluidszone - industrie': De geluidszone van het gezoned industrie terrein Breda-Noord is opgenomen conform de geluidszone uit de 'Parapluzoening geluidszone industrie terrein Breda-Noord'. Binnen deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- 'vrijwaringszone - straalpad': over het plangebied zijn drie straalpaden gelegen, welke allen zijn opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' met respectievelijk de nummers 1 tot en met 3. De hoogteligging van deze straalpaden ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP) is vastgelegd in de planregels, waarbij bouwbeperkingen zijn opgenomen ten behoeve van bescherming van de belangen van het straalpad.
- 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone': de Mark en de oevers van de Mark zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de daartoe behorende aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone' is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup> is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen': Ook deze aanduiding is onderdeel van de EHS. Binnen deze aanduiding is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer

dan 100 m<sup>2</sup> en/of het ophogen van gronden is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.