

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de ontwikkelingen 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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 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 Landschappelijke driehoek is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Binnen het plangebied hebben zich recentelijk ontwikkelingen voorgedaan en zijn ontwikkelingen gaande die in dit bestemmingsplan worden vastgelegd.

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 6.3). 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 met waarden - Landschapswaarden

De agrarische gronden binnen het plangebied zijn bestemd tot Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. De gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitvoering. De bestemming is daarnaast conserverend van aard: de gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden. Tevens is extensief recreatief gebruik toegelaten.

Boom- en sierteelt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bomenteelt" en volkstuinen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "volkstuin".

Bebouwing is slechts in beperkte mate toegestaan. De maatvoering daarvan is genomen in de bouwregels.

Daarnaast is voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk. In het kader van de aanlegvergunning wordt een afweging gemaakt tussen de bescherming van de landschapswaarden en het (agrarisch) gebruik van de gronden. Doelstelling is de bestaande landschapswaarden van het gebied te behouden.

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 en grondgebonden agrarische bedrijfsuitoefening. Met name komen de gronden langs de bovenloop van de Bavelse Leij te zijner tijd hiervoor in aanmerking. Dit gebied kan dan heringericht worden waarbij natuur en water meer ruimte krijgen.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangewezen wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze toe te voegen bebouwing moet in de vorm van een buitenplaats worden gezien. De hoofdentree komt recht tegenover die van St. Joost te liggen en ook de afstand van de bebouwing tot de weg dient gelijk te zijn met die van St. Joost. Het te bebouwen oppervlak mag niet groter worden dan 4800m² met een bouwhoogte van max. 8.00m. Het aangrenzende terrein moet dan als natuur worden ingericht.

Bedrijf

Het hoveniersbedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning aan de Seminarieweg 30 is in deze bestemming ondergebracht. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik.

De bestaande nutsvoorziening in het noorden van het plangebied aan de Seminarieweg is aangeduid met een aanduiding 'nutsvoorziening'. De gronden zijn ter plaatse van de aanduiding alleen bedoeld voor nutsvoorzieningen.

Groen

De gronden gelegen achter het retraitehotel die niet tot de GHS behoren, hebben de bestemming "Groen" gekregen. Hierbij zijn ter plaatse van de aanduidingen tevens twee tennisbanen en een zwembad mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Horeca

De gronden met de bestemming horeca zijn bedoeld voor de ontwikkeling van een retraitehotel. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. De regeling van het bestemmingsplan is toegespitst op de uitvoering van dit bouwplan. Andere functies dan een retraitehotel zijn niet toegestaan. De contouren van het bouwplan zijn vastgelegd op de verbeelding. Buiten dit bouwvlak zijn geen gebouwen en/of uitbreiding van gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' is de aanleg van een zwembad mogelijk gemaakt.

In de regels is opgenomen dat burgemeester en wethouders 'nadere eisen' kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Maatschappelijk

Binnen de landschappelijke driehoek bevinden zich twee bestaande maatschappelijke voorzieningen, de kunstacademie St. Joost en een voorziening voor daklozenopvang in het koetshuis naast het seminarie. De gronden van de academie en opvang hebben de bestemming "Maatschappelijk". Onder de toegelaten maatschappelijke voorzieningen vallen o.a. voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en medische en paramedische voorzieningen.

De opgenomen bebouwings- en gebruiksregeling heeft een conserverend karakter.

Natuur

De bestaande natuurgebieden, gelegen binnen de EHS, zijn bestemd als Natuur.

Binnen deze bestemming zijn ook alle waardevolle landschapselementen, welke binnen het plangebied zijn gelegen, opgenomen. Daarnaast zijn de moeraszone (helofytenfilter) langs de zuidelijke rondweg en de gronden rondom de beregeningsvijver van Jeka ook als natuurgebied bestemd.

Binnen de bestemming staat het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden centraal. Bepaalde werkzaamheden zijn daarom niet zonder meer mogelijk. Om die reden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bouwmogelijkheden zijn zeer beperkt. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegelaten.

Sport

Voor de aanwezige sportvelden van voetbalvereniging Jeka met de daartoe behorende bebouwing, zoals kleedruimten en een kantine, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Binnen deze bestemming is eveneens een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit voor uitbreiding noodzakelijk is.

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. In het plangebied zijn ook historische wegen aanwezig die nog een volledige intacte oorspronkelijke bestrating vertonen. De onverharde wegen en paden zijn op de verbeelding als zodanig aangeduid. Op deze onverharde wegen c.q. paden (zandpaden) zijn verhardingen niet toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle belangrijke watervoerende watergangen en waterpartijen (zoals de beregeningsvijver bij Jeka) opgenomen en is een bebouwingsregeling getroffen voor met deze watergangen samenhangende voorzieningen zoals waterkeringen, duikers, steigers en bruggen. Op werken die de waterhuishouding van deze watergangen beïnvloeden is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden, andere privé-ruimten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten begrepen. Daarnaast is voor de woningen aan de Ijpelaarstraat 38 (voormalige nertsenfarm) en de Seminarieweg 27 bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2) toegelaten tot een maximum oppervlakte van 400 m². Tenslotte is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een caravanstalling toegelaten.

Voor de bouwmogelijkheden is gekozen voor een mengeling van de bouwregeling voor woningen in stedelijk en woningen in het buitengebied. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van sommige bewoners om enigszins te kunnen uitbreiden, maar wordt daarnaast gezorgd voor het behoud van de landschappelijk waarde van het plangebied, te weten een overgangsgebied tussen bestaand dan wel te ontwikkelen stedelijk en buitengebied, in de nabijheid van de Groene Hoofdstructuur. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie.

Binnen deze bestemming is de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt bij Seminarieweg 21. Ter plaatse worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en binnen het voormalig bouwvlak van het bedrijf kan een woning worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,7 meter. De huidige bedrijfswoning mag worden gehandhaafd.

Het splitsen van bestaande bebouwing in 2 woningen is na het verlenen van een ontheffing toegestaan voor panden die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of die kunnen worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en die zijn opgenomen in een bij de planregels behorende lijst.

Tevens is in de planregels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het verbouwen van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg.

Leiding - Gas

Ter bescherming van de in het plangebied gesitueerde aardgastransportleiding is ter weerszijden uit het hart van de betreffende leiding een beschermingszone 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

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 gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart 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 m² 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 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.