

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van Ulvenhout. 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 Hoofdopzet

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 Ulvenhout zal opgesteld worden volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten (van met name het historische dorpslint) aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit (buiten het historische dorpslint) aan de andere kant. Hoewel er zoals gezegd in voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er vooralsnog geen aanleiding is om in het bestemmingsplan ingrijpende wijzigingen mogelijk te maken, wil dit niet zeggen dat het dorp altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen plaats zullen vinden. 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.

Het bestemmingsplan kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend conserverend plan. Dat er binnen het plangebied een drietal ontwikkelingen voorkomt, 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 de 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 gronden gelegen tussen 't Hoekske, Chaamseweg en de rijksweg A58 zijn bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor duurzaam agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik. Intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zijn uitgesloten. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

Bedrijf (artikel 4)

In het plangebied komen enkele bedrijven voor. Het gaat om enkele verspreid liggende bedrijven. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de ligging in en nabij de woonomgeving. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook nieuwe bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving 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 (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

Binnen deze bestemming is tevens door middel van een aanduiding het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Molenstraat 1a en Dorpstraat 97 opgenomen. Op de locatie Molenstraat 1a is ook de verkoop van LPG toegestaan. De omvang van de bijbehorende detailhandel is beperkt tot maximaal 100 m².

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De gemeenteraad heeft op 24 september 2009 besloten het perceel Kraaijbergestraat 15 uit het bestemmingsplan Buitengebied Zuid te halen en op te nemen in onderhavig bestemmingsplan voor de kom van Ulvenhout. Bovendien is door de raad besloten dat een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie in de planregels opgenomen dient te worden op grond waarvan de bedrijfbestemming omgezet kan worden naar een woonbestemming (met de mogelijkheid waarin 3 woningen aanwezig mogen zijn). In de wijzigingsbevoegdheid is daarbij onder andere als randvoorwaarde opgenomen dat maximaal 2 woningen aan de Vossendreef en maximaal 1 woning aan de Kraaijbergestraat gesitueerd en ontsloten mogen zijn. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal in dat kader verschillende (milieu)onderzoeken uitgevoerd moeten worden om de haalbaarheid van het bouwplan aan te tonen.

Bedrijventerrein (artikel 5)

Naast verspreid liggende bedrijven in het plangebied komt een kleine concentratie van bedrijven voor op het bedrijventerrein tussen de Chaamseweg en de Chaamsebaan (Tolweg). Deze locatie wordt

uitgebreid ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing van Van Hooijdonk. Hier is een nieuw motorbrandstoffenverkooppunt met de verkoop van lpg en de bijbehorende detailhandel mogelijk gemaakt. Privaatrechtelijk is geregeld dat de bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie alleen doorgang mogen vinden als de bedrijfsactiviteiten op de locatie aan de Dorpstraat beëindigd worden. Op die manier wordt gewaarborgd dat niet een extra motorbrandstoffenverkooppunt gevestigd wordt.

De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de ligging in en nabij de woonomgeving. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook nieuwe bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving 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 (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

Binnen deze bestemming is ook de bestaande (zelfstandige) kantoorvestiging in het zuiden van Ulvenhout aan de Chaamsebaan opgenomen. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd. De (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt. Specifiek voor de locatie van Van Hooijdonk aan de Chaamsebaan is aangegeven dat een reclamemast van maximaal 15 meter mogelijk is. Op deze locatie, buiten de dorpskern en aan de A58, is een dergelijke mast toegestaan. Elder binnen de kom zijn dergelijke reclamemasten niet mogelijk.

Centrum (artikel 6)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied wordt het grootste deel van het dorpslint (Dorpstraat/Molenstraat) voor zover gelegen tussen de rotonde aan het Hofflandt en de rotonde aan het Markdal bestemd als 'Centrum'. Hier zijn detailhandel, dienstverlening, verschillende typen horeca en wonen toegestaan. Deze functies (met uitzondering van het horeca V-bedrijf en wonen) zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Om grootschalige ontwikkelingen in het dorpscentrum te weren is tevens de regel opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van de hiervoor genoemde functies (met uitzondering van het horeca V-bedrijf en wonen) maximaal 600 m² mag bedragen.

De goot- en bouwhoogten mogen het aangeduide maximum niet overschrijden. Alle bebouwing, behoudens de bestaande, dient voorzien te zijn van een kap. Bij volledige herbouw van gebouwen die nu plat zijn afgedekt, dienen de gebouwen voorzien te worden van een kap.

Detailhandel (artikel 7)

In het plangebied is één locatie aanwezig die als 'Detailhandel' wordt bestemd. Het betreft hier de min of meer grootschalige detailhandel (supermarkt, boerenbond) aan de Chaamseweg, gelegen buiten het centrum.

Het gehele bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bouwhoogte is vastgelegd conform de huidige situatie.

Groen (artikel 8)

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Voor het kunnen organiseren van evenementen is het terrein van de Pekhoeve voorzien van een aanduiding 'evenemententerrein'. Bebouwing is binnen de bestemming 'Groen' 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. Een uitzondering hierop is de kinderboerderij die specifiek is aangeduid. Hier mogen twee gebouwen worden gebouwd. De maximale hoogte en oppervlakte zijn in de planregels vastgelegd.

Maatschappelijk (artikel 9)

Ulvenhout kent verschillende terreinen en gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen. Het betreft onder andere De Pekhoeve, de molen, twee scholen en verzorgingshuis De Donk. Voor alle maatschappelijke voorzieningen is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik en voorziet in voldoende flexibiliteit van deze functies. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals school- en (kinder)opvangvoorzieningen. Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is. Binnen deze bestemming is met verschillende aanduidingen aangegeven waar dienstverlening op de begane grond, ondergeschikte horeca, een kantoor, een bedrijfswoning of een begraafplaats is toegestaan. Tevens is door middel van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbioop' de molenbiotoop gewaarborgd.

Natuur (artikel 10)

Een deel van het terrein van Jeugdland is aangewezen als Groene Hoofdstructuur (GHS). Ook zijn aan de randen van Ulvenhout, binnen het plangebied, een aantal bospercelen gelegen. Aan deze gronden is de bestemming 'Natuur' toegekend ter bescherming van en waar mogelijk het ontwikkelen van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals in de planregels is vastgelegd. Gebouwen zijn dus niet mogelijk op de gronden van deze bestemming.

Sport (artikel 11)

De voorzieningen van Jeugdland zijn binnen de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is ondergeschikte horeca toegestaan, evenals maatschappelijke voorzieningen, zoals buitenschoolse opvang en bijvoorbeeld een Sinterklaas- of carnavalsmiddag.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen deze bestemming is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit voor uitbreiding noodzakelijk is.

De gronden rond Jeugdland bevinden zich in het waterwingebied Ginneken. Rond dit waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied dat met een gebiedsaanduiding op de verbeelding (plankaart) en in de planregels (artikel 18 'Algemene aanduidingsregels') is opgenomen. De bescherming van dit gebied vindt primair plaats via de Provinciale Milieuverordening. Een eventuele ontheffing dient te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Verkeer (artikel 12)

Alle wegen en het verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Het Dorpsplein is specifiek aangeduid als verblijfsgebied.

Wonen (artikel 13)

Een groot deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels 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. Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen 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 het woongebied is op een enkele plaats ook 'dienstverlening' en 'detailhandel' op de begane grond aanwezig en toegestaan. Dit wordt met een aanduiding aangegeven.

De goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 6 en 10 meter bedragen, tenzij anders is aangeduid of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

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.

Waarde-Archeologie (artikel 14)

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 archeologische (verwachtings)waarde. Deze bestemming is er op 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 behelsd 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. 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.

