

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling, dient - 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 en 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 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. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

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 bouwregels, algemene afwijkingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Bij de algemene aanduidingsregels is de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

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

Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' betreft de agrarische gronden in het gebied, zowel de akkers als de agrarische bedrijfsbebouwing en de boerderij. De regeling is gebaseerd op de regeling van het vigerende bestemmingsplan met daarbij een vergroting van het bouwvlak dat de bouw van de nieuwe schuur mogelijk maakt. Bepaling voor een omgevingsvergunning zijn opgenomen om de landschapswaarden van het gebied te beschermen.

Artikel 4 Natuur

De bestemming 'Natuur' betreft de ca. 5 ha nieuwe natuur die gerealiseerd wordt op het landgoed. De bestemming richt zich op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. Onderdeel van de bestemming vormt ook het extensief recreatief medegebruik.

Artikel 5 Wonen

Centraal binnen deze bestemming staat het creëren en het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De bestemming maakt de ontwikkeling van twee nieuwe woningen mogelijk.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied is een dubbelbestemming opgenomen. Door middel van een specifieke regeling worden de waarden beschermd. Dit betekent dat de ontgraving voor de aanleg van de stuifduinen en de poel in het noordoostelijk deel van het gebied archeologisch zal worden begeleid.

