

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken 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 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, een verbeelding 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 opzet van de bestemmingsplan in het kader van de standaardisering en digitalisering. Dit is vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). 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

Inventarisatie plangebied/Retrospectieve toets

De inventarisatie van het plangebied heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Als basis voor de inventarisatie zijn de thans in het gebied vigerende bestemmingsplannen gebruikt en de daarin opgenomen bestemmingen alsmede de op basis daarvan opgestelde wijzigingsplannen of verleende ontheffingen (zie hoofdstuk 1 onder 1.3). Vervolgens is aan de hand van de meest recente topografische ondergrond en luchtfoto's bekeken waar veranderingen in het gebied zichtbaar waren. Tenslotte is het gebied in het veld geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie bleek dat ten opzichte van de situatie zoals die in de vigerende bestemmingsplannen was opgenomen slechts beperkt was gewijzigd. De wijzigingen zijn vooral een gevolg van de al eerder aangehaalde wijzigingsplannen. Daarnaast zijn er een aantal verzoeken ingekomen met de vraag een wijziging in het plan aan te brengen in verband met voorgenomen bouwplannen. Het gaat dan met name om vergrotingen van het bouwvlak of wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Indien aan deze verzoeken medewerking kan worden verleend zijn deze wijzigingen in het onderhavige plan al doorgevoerd. Teneinde het plankostenverhaal, de betaling van de planschade en de uit de Verordening ruimte voortvloeiende zorg voor de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing en/of sloop) veilig te stellen is met alle belanghebbenden vooraf een overeenkomst gesloten. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- a. Strijpenseweg 35 Prinsenbeek: vergroten bouwvlak voor bestaand glastuinbouwbedrijf
- b. Mastlanddreef 11 Prinsenbeek: omzetten bedrijfswoning in burgerwoning
- c. Briensedreef 81 Prinsenbeek: omzetten bedrijfswoning in burgerwoning
- d. Zanddreef 3 Prinsenbeek: omzetten agrarische bestemming in bedrijfsbestemming t.b.v. loonwerkbedrijf
- e. Overveldsestraat 23 Prinsenbeek: vergroten bouwvlak voor agrarisch bedrijf
- f. Rietdijk 7 Breda: omzetten bedrijfswoning in burgerwoning
- g. Halseweg 2a Prinsenbeek, vergroten bouwvlak voor bestaand glastuinbouwbedrijf;
- h. Waterzuivering Nieuwveer, verhogen bestaande windturbine;
- i. nabij Kluisstraat, verhogen 2 bestaande windturbines;
- j. Grintweg 5, omzetten agrarische bestemming in de bestemmingen Wonen en Bedrijf;
- k. Briensedreef 55, vergroten bestemmingsvlak Wonen t.b.v. paardenbak met verlichting;
- l. Overveldsestraat 20, vergroten bestemmingsvlak Wonen t.b.v. paardenbak met verlichting;
- m. Rietdijk 2, omzetten agrarische bestemming in de bestemming Wonen.

Op basis van al deze gegevens zijn bestemmingen toegekend en zijn de verbeelding en de planregels opgesteld.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- a. Inleidende regels;
- b. Bestemmingsregels;
- c. Algemene regels;
- d. 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 moeten worden gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt hoofdstuk 3 (Algemene regels) waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op 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.

6.3 Bestemmingen

6.3.1 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarisch gebruik. De bestemming is toegekend aan de zogenoemde grootschalige heideontginningen. Dit betreft het gebied ten noorden en ten westen van Prinsenbeek en een kleine zone hier omheen waar veel agrarische bedrijven gevestigd zijn. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de bestaande agrarische bedrijven. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels. In het kader van de milieueffectrapportage (met passende beoordeling) zijn binnen de bouwvlakken specifieke regels gegeven voor het bouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren op het bedrijf en de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven.

6.3.2 Agrarisch met waarden - landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' (AW-L) is toegekend aan het deel van het agrarische gebied waar cultuurhistorische, gebruiks- en belevingswaarden aanwezig zijn, maar dat niet gekenmerkt wordt door bijzondere natuurwaarden. Het betreft de oude zandgronden ten noorden van de Haagse Beemden en ten noorden van Prinsenbeek en Landgoed IJzer Hek. De bestemming AW-L biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarische gebruik alsmede het behoud en of herstel van de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels. In het kader van de milieueffectrapportage (met passende beoordeling) zijn binnen de bouwvlakken specifieke regels gegeven voor het bouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren op het bedrijf en de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een vergunningenstelsel opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen (zie paragraaf 2.3).

6.3.3 Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' is toegekend aan de gebieden met agrarisch grondgebruik en landschappelijke alsmede hoge actuele en potentiële natuurwaarden. Het betreft met name agrarische percelen die liggen in de natuurgebieden Strijpen/De Berk, Weimeren, Rooskensdonk, Vierde Bergboezem, het gebied langs de Mark ter hoogte van Landgoed IJzer Hek en het gebied dat door de provincie is aangewezen als Groenblauwe mantel.

Deze bestemming biedt randvoorwaarden voor voortzetting van het agrarische gebruik en het behoud en of herstel van bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden. Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels. In het kader van de milieueffectrapportage (met passende beoordeling) zijn binnen de bouwvlakken specifieke regels gegeven voor het bouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren op het bedrijf en de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven.

Het vergunningstelsel heeft binnen deze bestemming een belangrijke functie in de afstemming van de agrarische functie en de natuurfunctie. De aanwezigheid van landschappelijke en natuurlijke waarden legt verder met name beperkingen op aan de toepassing van teeltondersteunende voorzieningen.

6.3.4 Bedrijf

De bestaande agrarisch aanverwante en niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn met een bedrijfsbestemming in het plan opgenomen, evenals de elektriciteitshuisjes/kasten. Daarmee zijn alle bestaande en legale bedrijven positief bestemd.

De bedrijven zijn op de kaart aangegeven met een bestemmingsvlak. Rond de bebouwing is een bouwvlak getekend. Binnen dit bouwvlak is de bestaande bebouwing opgenomen en dient eventuele uitbreiding van de bebouwing te worden gerealiseerd. Uitbreiding van de gebouwen is mogelijk binnen het bouwvlak. Voor paardenhouderijen, welke vallen binnen deze bestemming geldt een ander uitbreidingsregime en worden ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden.

6.3.5 Detailhandel

Binnen het plangebied is een tuincentrum aanwezig. Deze is onder deze bestemming ondergebracht. bepaald is dat op deze locaties slechts de aanwezige detailhandel is toegestaan.

6.3.6 Groen

De grondlichamen ter hoogte van het viaduct over de A16/HSL (Briessedreef-Grintweg) zijn bestemd als Groen.

6.3.7 Horeca

Binnen deze bestemming zijn alle horecagelegenheden binnen het plangebied ondergebracht. Op deze manier zijn zij allemaal van een positieve bestemming voorzien met de gebruikelijke eenmalige uitbreidingsmogelijkheid voor niet agrarische functies in het buitengebied van 15%.

6.3.8 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de stichting Rolerisuit en het cluster van de scouting, KPJ en carnavalsvereniging opgenomen.

6.3.9 Natuur

De bestaande natuurgebieden hebben de bestemming Natuurgebied. Het betreft Hooiberg, Strijpen/De Berk, Weimeren, Rooskensdonk en de Vierde Bergboezem.

Binnen de bestemming Natuur is het beleid gericht op behoud, versterking en herstel van de aan deze gebieden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke natuur-waarden in samenhang met de waterhuishouding. Het oprichten van bebouwing is niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het natuurbeheer of van recreatieve natuurbeleving. Binnen deze bestemming zijn ook alle waardevolle landschapselementen welke binnen het plangebied zijn gelegen opgenomen.

6.3.10 Recreatie

Onder deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige recreatieve dag- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook recreatiewoningen, opgenomen. Per type voorziening zijn bouwregels opgenomen en is waar nodig de maximaal toegestane oppervlakte aan kantinevoorziening aangegeven.

6.3.11 Sport

Binnen deze bestemming zijn alle sportaccommodaties binnen het plangebied ondergebracht. Dit betreft voor het plangebied alleen de golfbaan.

6.3.12 Verkeer

Een aantal verkeersbestemmingen is gegroepeerd binnen één artikel. Binnen deze bestemmingen zijn ook, voor zover aanwezig, de bermen, bermsloten en bermbeplanting opgenomen. De bestemming is toegekend aan alle wegen binnen het plangebied. Bovendien is bij lokale wegen een onderscheid opgenomen voor verharde en onverharde wegen. Het stelsel van onverharde wegen is landschappelijk en ecologisch gezien zeer waardevol. In de planregels is geregeld dat dit onderscheid in stand blijft. Binnen het plangebied is tevens een gedeelte van de A16/HSL-bundel opgenomen.

6.3.13 Water

Binnen deze bestemming zijn alle belangrijke watervoerende watergangen opgenomen en is een bebouwingsregeling getroffen voor met deze watergangen samenhangende voorzieningen zoals stuwen, bruggen en gemalen.

Op werken die de waterhuishouding van deze watergangen beïnvloeden is naast het vergunningenstelsel zoals opgenomen in dit plan ook de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing.

6.3.14 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan bestaande burgerwoningen. De nieuwbouw van extra burgerwoningen is niet toegestaan. Ten aanzien van uitbreiding is het uitgangspunt gehanteerd dat bestaande woningen mogen worden vergroot tot maximaal 750 meter³. Bij iedere woning mogen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 100 meter².

In het plan is een mogelijkheid opgenomen voor een extra uitbreiding van de vrijstaande bijgebouwen met 20% van respectievelijk de oppervlakte dan wel de inhoud van de op het bouwperceel staande en te slopen bijgebouwen (bijvoorbeeld voormalige bedrijfsgebouwen) tot een maximum van 200 meter² per bouwperceel of de uitbreiding van de woning met 20 % van de te slopen bijgebouwen tot een maximum van 150 meter³ waarbij de woning een maximale inhoud mag krijgen van 900 meter³.

Algehele herbouw van een burgerwoning mag uitsluitend plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak. Ontheffing hiervan is mogelijk gemaakt.

Voormalige boerderijen waarbij de woning en de bedrijfsruimte geïntegreerd zijn krijgen de mogelijkheid om buiten de maximale inhoudsmaten, als opgenomen in de bouwplanregels, binnen het bestaande bouwvolume uit te breiden.

In het algemeen is splitsing ten behoeve van de handhaving van de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van bestaande woningen die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monument in maximaal twee woningen mogelijk. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat een en ander binnen het bestaande bouwvolume plaats dient te vinden. Bovendien is het mogelijk een schuur met waarde te verbouwen tot woning onder de voorwaarde dat ter plaatse nooit meer dan 2 woningen ontstaan.