

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bgb Landgoederenzone Bredaseweg, 8^e herz. (Bredaseweg 546)'

De volgende wijzigingen worden naar aanleiding van de zienswijze(n) in het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ten aanzien van de verbeelding:

- Opnemen bestemming 'Natuur' met de aanduiding "overige zone vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur" op deel perceel 2177 conform het compensatieplan.



Ten aanzien van de regels:

- Toevoegen artikel 5 Natuur

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Functie

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel, beheer en/of ontwikkeling van de natuur en/of het bos/de bosschages en de bijbehorende bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel, beheer en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden;
- c. bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden en wegen;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de natuurbestemming en recreatief medegebruik;
- e. bijbehorende en ondergeschikte water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Functie-aanduidingen

De inrichting van de voor natuurcompensatie aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur" dient uiterlijk 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig te zijn gerealiseerd en daarna blijvend te worden onderhouden en in stand te worden gehouden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Ondergronds bouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mag niet ondergronds worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van het behoud, herstel, beheer en/of ontwikkeling van natuurwaarden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:

- a. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
- b. het opgeslagen hebben en/of houden van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
- c. het opgeslagen hebben en/of houden van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100m² per perceel of met meer dan 0,40m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40m onder maaiveld;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
- e. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas; Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg, 8e herziening (Bredaseweg 546) 12
- g. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;
- h. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
- i. het aanleggen van onverharde wegen en paden of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100m² per perceel;
- j. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen. Met betrekking tot het verwijderen van opgaand houtgewas wordt hier in elk geval onder verstaan het verwijderen van opgaand houtgewas bij wijze van verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei en/of de kwaliteit van de overblijvende houtopstand (dunning), het verwijderen van opgaand houtgewas ingevolge de Plantenziektenwet en het verwijderen van opgaand houtgewas, ten aanzien waarvan ingevolge de Boswet een melding moet worden verzonden en/of vergunningplicht bestaat ingevolge de gemeentelijke Bomenverordening;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel, beheer en de ontwikkeling van de in 32.1.1 genoemde waarden en/of functies.

- Toevoegen aan artikel 4

“4.3.1 Voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie

Het gebruik van gronden met de bestemming Horeca is uitsluitend toegestaan indien binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de natuurcompensatie ter plaatse van de aanduiding “overige zone vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur” is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.”

Ten aanzien van de toelichting:

- Paragraaf 4.10.4 aanvullen met

Meerwaarde van natuurontwikkeling Landgoed Prinsenhoef voor Natuurnetwerk Brabant

De natuurcompensatie voor het parkeerterrein van Villa Vredelust wordt ingevuld in Landgoed Prinsenhoef als onderdeel van een grotere natuurontwikkeling aldaar. Het huidige gebied Prinsenhoef ligt aan de zuidzijde van de Bredaseweg in Stadsbos013 als een enclave in het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

In de huidige situatie vormt deze landbouwenclave een foerageergebied voor dieren die in het omliggende bos leven, maar tegelijkertijd is het intensief agrarisch gebruik (drijfmest, gebruik van zware machines, harde overgangen naar het bos) ongunstig voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Op basis van eco-hydrologisch onderzoek is gebleken dat de potentie voor natuurontwikkeling en het vasthouden van water ter plaatse erg hoog is. Met name in het noordelijk deel, waar zich leemlagen in de bodem bevinden. Het ontwikkelen van Prinsenhoef tot natuurgebied heeft daarom 4 positieve effecten op het NNB:

- 1) het creëren van biotopen voor zeldzame soorten van heide en schraalland;
- 2) het verbeteren van de voedselbeschikbaarheid van soorten die in het omliggende bos leven;
- 3) het verminderen van de milieudruk op het omliggende NNB;
- 4) het vasthouden en infiltreren van water, dat via lokale grondwaterstromen als kwelwater kan uittreden in natuurontwikkelgebied de Drasse Driehoek.