

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een plankaart met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. Onderhavig plan is te karakteriseren als een ontwikkelingsbestemmingsplan. De ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een vrijetijdspark, waarbij ruimte is voor een evenementenzone met evenementenhal en een evenemententerrein en diverse aan vrijetijdsbesteding gelieerde bedrijvigheid en activiteiten. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling juridisch mogelijk.

6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), 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 zogenaemde 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. 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

Het bestemmingsplan voorziet primair in het mogelijk maken van diverse aan vrijetijdsbesteding gelieerde bedrijvigheid en activiteiten. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een duurzame afronding van het bedrijventerrein Hoogeind. Aan dit gebied is de bestemming Bedrijventerrein toegekend. Er zijn twee gebieden in het plan, die een vergelijkbare, maar op onderdelen afwijkende invulling krijgen. Binnen de beide bestemmingen Gemengd is namelijk ruimte voor vrijetijdsbesteding en wellness. Het verschil zit hoofdzakelijk in de toelaatbare vierkante meters bvo. Dit verschilt per bestemming Gemengd. Aan de ontsluiting van het gebied is de verkeersbestemming toegekend en aan de waterlopen die ongewijzigd worden gehandhaafd binnen het plan de bestemming Water en aan de heringerichte beekloop de bestemming Natuur. Ook het gebied aan de zuidoostkant van het plangebied krijgt de bestemming Natuur. Dit gebied wordt in samenhang met het Bedrijventerrein ontwikkeld en krijgt gelijktijdig een functie voor recreatief medegebruik.

Verder is er nog sprake van twee dubbelbestemmingen in het gebied. De bestemming Waarde-Archeologie is gelegd op gronden waar een hoge- of middelhoge archeologische verwachtingswaarde is. De tweede dubbelbestemming is voor het dubbelgebruik van gronden voor waterberging. Dit wordt geregeld binnen de bestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied.

Enkelbestemmingen

Bedrijf (Artikel 3)

Binnen de bestemming Bedrijf is ruimte voor de bedrijfsmatige activiteiten die noodzakelijk zijn, voor beheer, onderhoud en monitoring van de voormalige afvalberging en de daarbij behorende gebouwen.

Bedrijventerrein (Artikel 4)

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is ruimte voor diverse vormen van bedrijvigheid die invulling geven aan de wens om hier een Modern – Gemengd bedrijventerrein te ontwikkelen. Enkel de milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan, zodat voorkomen wordt dat er enerzijds een te "licht" bedrijventerrein ontstaat en anderzijds een 'zwaar' terrein. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook infrastructuur, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Daarbij zijn tevens regels gesteld die de beeldkwaliteit aan de zijde van de A27 waarborgen.

Gemengd - 1 (Artikel 5)

Binnen de bestemming Gemengd -1 is ruimte voor diverse vrijetijdsbestedings- en wellness-activiteiten, alsmede daaraan gelieerde activiteiten. Tevens is er ruimte voor dienstverlening, thematische detailhandel, bedrijven in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness en horeca. Deze bestemming is toegekend aan de voormalige afvalberging. De bouwmogelijkheden zijn begrensd op 20.000 m² bvo. Ook is het oppervlak voor thematische detailhandel en horeca begrensd. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Tevens voorziet deze bestemming in een adequate basis voor alle activiteiten (gebouwen, werken en werkzaamheden) die noodzakelijk zijn in het kader van de eeuwigdurende nazorg van deze afvalberging.

Gemengd - 2 (Artikel 6)

Binnen de bestemming Gemengd -2 is ruimte voor diverse vrije tijdsbestedings- en wellness activiteiten, alsmede daaraan gelieerde activiteiten. Tevens is er ruimte voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van kinderopvang, thematische detailhandel, horeca, een evenemententerrein en een evenementenhal. Deze bestemming is toegekend aan het gebied aan de zuidzijde van de berg en ten noorden van de ontsluitingsweg. Aan de grootte van de evenementenhal is zowel een minimale als een maximale maat gekoppeld. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn begrensd op 35.000 m² bvo. Het oppervlak van thematische detailhandel is ook begrensd op een maximum van 10.000 m² bvo. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook wegen en paden, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk.

Groen (Artikel 7)

Binnen de bestemming is het structurele groen opgenomen. Binnen de functie zijn tevens ondergeschikte fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt.

Natuur (Artikel 8)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden ten zuiden van de evenementenzone. De gronden zijn bedoeld voor (natte) natuurontwikkeling rond de Gilzewouwerbeek. De gronden hebben tevens een functie ten behoeve van de noodzakelijke waterbergingsopgave van het project Park de Bavelse Berg. De regels bieden ruimte voor de aanleg van mountainbike- en wandelpaden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Aangezien de Gilzewouwerbeek een zogenoemde Legger-waterloop is, is een herinrichting van de beek eerst mogelijk na instemming van het waterschap Brabantse Delta.

Verkeer (Artikel 9)

De primaire ontsluitingsweg in het plangebied is bestemd tot "Verkeer". De gronden met deze bestemming hebben tevens een verblijfsfunctie. Verder zijn binnen deze bestemming onder meer groen, geluidwerende voorzieningen, paden en water. Binnen deze bestemming is ook de A27 inclusief bijbehorende gronden en bouwwerken opgenomen.

Water (Artikel 10)

Binnen de bestemming Water zijn de waterlopen bestemd die reeds aanwezig zijn binnen het plangebied en ongewijzigd worden gehandhaafd.

Voor het gedeelte van de Gilzewouwerbeek, grenzend aan het bedrijventerrein, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze bevoegdheid kan het College de bestemming van deze waterloop omzetten naar de bestemming Bedrijventerrein, onder de voorwaarde dat de bestaande Gilzewouwerbeek is verlegd en ingebed in de ecologische herinrichting. Hierdoor is de continuering van de ecologische en vooral de hydrologische betekenis van de beek gewaarborgd. Tevens dient middels een hydrologisch onderzoek te zijn aangetoond dat aan de waterbergingsopgave voldaan kan worden.

Voor het gedeelte van de Molenley, gelegen te midden van de bestemming Gemengd 2, is eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor het College opgenomen. Middels deze bevoegdheid kan het College de bestemming omzetten naar de bestemming Gemengd 2, onder de voorwaarde dat de waterloop is verplaatst. Hierdoor is de continuering van de ecologische en vooral de hydrologische betekenis van de beek gewaarborgd.

Dubbelbestemmingen

Leiding – Gas (Artikel 11)

Binnen deze dubbelbestemming is de ligging en de invloedsruimte van een in het plangebied liggende gasleiding vastgelegd.

Waarde – Archeologie (Artikel 12)

De bestemming Waarde – Archeologie is gelegd op die gronden waarvan bekend is dat er een grote trefkans is voor het vinden van archeologische waarden. Deze bestemming ligt over de ter plaatse vigerende enkelbestemming en stelt voorwaarden aan het realiseren van de bouw- en aanlegwerkzaamheden van deze enkelbestemming. Werkzaamheden die de grond op een dusdanige wijze kunnen roeren dat archeologische waarden verloren kunnen gaan, zijn verboden danwel middels een omgevingsvergunning mogelijk. Voorwaarde voor het afgeven van een omgevingsvergunning is dat in voldoende mate is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden zijn veiliggesteld in de ondergrond danwel via een opgraving.

Waterstaat – Waterbergingsgebied (Artikel 13)

De voor Waterstaat – Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn naast het gebruik zoals verwoord in de enkelbestemming ook bedoeld voor waterberging. Omdat is gekozen voor een plan met een grote mate van flexibiliteit en het ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan nog niet precies bekend is op welke wijze waterberging wordt gewaarborgd, is een dubbelbestemming aan de gronden toegekend. Op deze wijze is zekergestellt dat het aanbrengen van verharding/bebouwing en het veiligstellen van voldoende waterbergend vermogen hand in hand gaan.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbelregel, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels

Anti-dubbelregel (Artikel 14)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om zo'n vergunning te verkrijgen. De anti-dubbelregel wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels (Artikel 15)

Bevatten de voor het plan geldende gebruiksregels

Algemene aanduidingsregels (Artikel 16)

De algemene aanduidingsregels omvatten een omschrijving van de aanduidingen en de daaraan gekoppelde regels die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Binnen deze aanduidingsregels is ook verwerkt hoe wordt omgegaan met de hoogtebeperkingen voortkomend uit de ligging van het plangebied nabij de luchtbasis Gilze-Rijen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 17)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 18)

Om het plan goed uit te kunnen voeren zijn burgemeester en wethouders bevoegd geringe wijzigingen aan te brengen in het plan.

Algemene procedureregels (Artikel 19)

In de overige regels is geregeld dat de aanvullend op de regels ook naar de parkeernormering van de gemeente gekeken moet worden. Tevens is geregeld hoe de enkelbestemmingen en de dubbelbestemmingen zich tot elkaar verhouden. van vaststelling van het plan, tenzij in de planregels expliciet anders is geregeld.

Parkeren (Artikel 20):

In dit artikel worden de parkeernormering zoals opgenomen in de nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2004 van toepassing verklaard. Tevens is hierin de bevoegdheid voor het College opgenomen om, bij vaststelling van nieuw Parkeer- en stallingbeleid, dit nieuwe beleid van toepassing te verklaren.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied.

Overgangsrecht (Artikel 21):

in dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik dat en bebouwing die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1. tot en met 3.2.3. met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Slotregel (Artikel 22):

Hierin is aangegeven onder welke benaming de planregels kunnen worden aangehaald.

