

## **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 ontwikkelingen, dienen - 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, 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 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.

Centraal in de planopzet staat de verdere ontwikkeling van het plangebied als woongebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk bestaande situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

### **6.3 Bestemmingen**

#### **Bedrijf**

Binnen deze bestemming is een in het plangebied aanwezige nutsvoorziening opgenomen.

#### **Groen**

Binnen deze bestemming zijn de groene zones opgenomen die hoofdzakelijk openbaar zijn. Het gaat om het structurele groen dat een onderdeel vormt van de groene beleving van het plangebied. Het betreft hier voornamelijk de groene begeleiding van bestaande wegen in de vorm van bermen, wijkgroen en overgangszones tussen verschillende (contrasterende) bestemmingen. Binnen deze bestemming passen ook bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, een hondenuitlaatplaats en water en waterretentie.

#### **Maatschappelijk**

In het plangebied liggen twee percelen met een maatschappelijke bestemming. Aan de noordzijde van de Roosbergseweg ligt een nieuwbouwlocatie, waar een praktijkruimte kan worden gerealiseerd. Aan de Bavelse Hei, bij sportpark de Roosberg, ligt gemeenschapshuis "De Haay". De functie van gemeenschapshuis komt waarschijnlijk te vervallen. Op het perceel kan dan een andere maatschappelijke invulling gerealiseerd worden.

## **Natuur**

Onder "Natuur" wordt verstaan de bestaande boszones aan weerszijden van de Roosbergseweg. Onderdeel van deze bestemming zijn paden door het bos. Alle gebieden die aangewezen zijn als ecologisch waardevol volgens het onderzoek Begrenzing van de EHS en GHS in het gebied ten oosten van Breda (2009). Binnen deze bestemming zijn bermen, beplanting en paden opgenomen.

## **Verkeer**

Onder de bestemming "Verkeer" worden alle nieuwe en bestaande wegen, straten nodig voor de ontsluiting van aanliggende percelen en panden, toekomstige ontsluitingswegen en -straten verstaan. Groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, water en waterretentie, parkeervoorzieningen en bermen zijn (mits ondergeschikt) binnen deze bestemming direct mogelijk.

## **Water**

Aan de zuidzijde van de Roosbergseweg ligt een waterpartij, welke is aangelegd als waterretentie voor het met artikel 19 gebouwde woongebied Roosbergseweg- Daalakker. De waterretentie van de nieuw te bouwen woningen en verharding in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in het gebied zelf. Een deel van het hemelwater dient op eigen terrein en in de openbare ruimte te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Er komt een overstort voor hemelwater naar de retentievijver. De retentievijver zal worden vergroot om het extra regenwater ten gevolge van de toename van verharding op te kunnen vangen.

## **Wonen**

De bestemming "Wonen" betreft alle bestaande woningen binnen het plangebied. De gronden met deze bestemming liggen verspreid over het plangebied en omvatten voornamelijk de bestaande vrijstaande woningen langs de linten Roosbergseweg, Deken Dr. Dirckxweg en Bridigastraat. Binnen deze bestemming zijn onder meer woningen, voor- en achtertuinen en erven toegestaan. Behoud van de bestaande woonfunctie en woongenot staat centraal binnen de bestemming "Wonen". De maximale toegestane goothoogte is overall 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Dit is conform de huidige situatie. Bestaande woningen hebben een mogelijkheid tot het uit- of aanbouwen hiervan en het realiseren van een vrijstaand bijgebouw.

## **Woongebied**

In de bestemming "Woongebied" wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe woningen te bouwen. De locaties liggen verspreid over het plangebied. Het betreft onder andere een zestal percelen welke gelegen zijn in de eerste fase van de ontwikkeling van het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker en welke nog niet zijn bebouwd. Aan de Roosbergseweg ligt een aantal percelen voor vrijstaande woningen. Een gebied achter de bestaande woningen aan de Roosbergseweg en Bridigastraat wordt ingericht met een aantal vrijstaande en geschakelde woningen gelegen aan een centrale ontsluitingsweg, welke een verbinding vormt tussen de Roosbergseweg en Hoge Daalakker. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage. Toekomstige woningen hebben, evenals de bestaande woningen in het gebied, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor een negental woningen, welke collectief gerealiseerd worden, gelden aangepaste bouwvoorschriften. Hier geldt bijvoorbeeld geen goothoogte, de maximale bouwhoogte is ook 10 meter. Daarnaast mag ter plaatse van de aanduiding op de plankaart een erfafscheiding van twee meter hoog worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Het betreft hier een situatie waarbij de achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied.

## **Waarde - Archeologie**

Binnen deze archeologische bestemming hebben de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de gebieden waar door middel van onderzoek in het verleden reeds archeologische waarden zijn aangetroffen een dubbelbestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn zodanige voorschriften opgenomen dat eventuele verstoringen kunnen worden voorkomen of dat via voorafgaand archeologisch onderzoek de eventuele archeologische waarden in beeld worden gebracht. Iedere afwijking van de dubbelbestemming dient te gebeuren door middel van een selectiebesluit conform de Erfgoedvisie 2008-2015.