

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die op 1 januari 2010 wettelijk verplicht zijn gesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen / toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op in eerste instantie ontwikkeling en daarna op beheer en instandhouding van de nieuwe situatie. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is daar waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardregels uit de SVBP2008. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben.

Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel betreffende begrippen en de toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwwerk in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Bij de inhoud van de bouwwerken is toegevoegd dat ondergrondse bouwwerken bij het berekenen van de inhoud worden meegerekend.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsplanregels

Artikel 3 t/m 6: Gemengd (GD)

Alle gebouwen en voorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming Gemengd-1 t/m 4. Binnen deze bestemmingen zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, horeca, welzijnsinstellingen, wonen en wonen in de vorm van extramurale zorg en zorgeenheden alsmede aan de maatschappelijke voorziening verbonden ondergeschikte faciliteiten

zijn toegestaan. Hierdoor kan flexibel worden ingespeeld op uitwisseling van functies binnen de gebouwen. Het aantal woningen en zorgeenheden (inclusief de bestaande 5 woningen en 35 sociowoningen) is als totaal gemaximaliseerd op 441 eenheden, waarvan maximaal 365 toe te voegen eenheden als zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd. Dit om het programma in te passen binnen de stedelijke programmering. Om te voorkomen dat detailhandel en horeca binnen de gebouwen een te grote ruimte in beslag nemen en daardoor een mogelijke concurrentie voor de omgeving gaan vormen is in de gebruiksregels de maximale omvang van deze functies vastgelegd. Tevens is voor deze twee specifieke functies wel vastgelegd binnen welke vlakken deze specifiek zijn toegestaan, door onderscheid te maken tussen GD-1, GD-2, GD-3 en GD-4. In GD-4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na vertrek van de aanwezige school over te kunnen gaan naar de realisatie van woningen/zorgeenheden. Parkeren kan slechts plaats vinden op de daartoe aangeduide locaties en op de aangeduide wijze. Ter bescherming van het monumentale complex van De Klokkenberg zijn zowel de bestaande bouwhoogten als de toekomstige bouwmogelijkheden- in bouwvlak, bebouwingspercentage en bouwhoogten en eventuele dakhellingen - zeer nauwkeurig vastgelegd.

Artikel 7 Groen (G)

Ter bescherming van de erfgoedwaarden "zicht naar het complex" is rondom het hoofdensemble besloten de buitenruimte de bestemming "Groen" te geven om recht te doen aan deze waarden. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding voor de functie "verkeer" opgenomen, omdat alleen binnen deze aanduiding het mogelijk wordt gemaakt dat er een ontsluitingsweg naar de parkeergarage toe kan komen.

Artikel 8 Natuur (N)

Ter bescherming van het Markdal en de omliggende bosgebieden is er voor gekozen deze gebieden de bestemming 'Natuur' te geven. Voor het behoud van de aanwezige zichtlijnen richting De Klokkenberg is tevens voor bepaalde gebieden de aanduiding 'specifieke vorm van Natuur – zichtlijn' opgenomen. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is de verplichting van een omgevingsvergunning opgenomen om de natuurwaarden te beschermen. Binnen deze bestemming is een klein bouwvlakje opgenomen voor een (reeds bestaand) nutsdoeleindegebouw.

Artikel 9 Verkeer (V)

De bestemming is opgenomen voor de hoofdontsluiting van het plangebied. Binnen de bestemming kan ook groen worden gerealiseerd. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig is.

Artikel 10 Waarde – Archeologie (WR-A)

De bestemming Waarde - Archeologie betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De bestemming valt samen met de overige bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Artikel 11 Waarde – Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur (WR-AEHS)

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur (voorheen aangeduid als natte natuurparel).

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Dit bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

Artikel 13 Algemene bouwregels

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten, betreft uitsluitend een bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is nog eens nadrukkelijk vermeld, dat het verboden is gronden, bouwwerken en onderkomens te gebruiken ten behoeve van bijvoorbeeld een seksinrichting of een smart- en growshop.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Voor een aantal ondergeschikte afwijkingen van bouwen en/of gebruik ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel ontheffing verlenen.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Heeft betrekking op de procedure bij wijziging van het bestemmingsplan.

Artikel 17 Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Voorts blijven een aantal met name genoemde onderdelen van de Bouwverordening, in overeenstemming met de Woningwet, buiten toepassing.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsregels

In lid 18.1 en 1682 van dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. Lid 16.1 onder b geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om desondanks een omgevingsvergunning te verlenen voor het strijdig gebruik of bouwwerk, mits de afwijking niet meer dan 10% bedraagt.

Artikel 19 Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt genoemd als in dit artikel aangehaald.