

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding en planregels. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en eventueel bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

6.2 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook parken en plantsoenen, nutsvoorzieningen, zit- en schuilvoorzieningen en verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van zit- en schuilvoorzieningen en in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten zijn in de planregels vastgelegd.

Natuur (artikel 4)

De gronden langs de Leyloop zijn bestemd als 'Natuur'. Tevens zijn de aanduidingen 'wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en 'wro-zone – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' toegekend. De bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden mogen niet zondermeer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve)recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Verkeer (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen wegen, straten en paden worden aangelegd. Hiernaast mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeren, groen en kunstwerken.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 6)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied, ter hoogte van de historische Maastrichtse Baan en de Leyloop, moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

De Leystroom is opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) met daarin gelegen een zoekgebied voor ecologische verbindingszone en zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Er zijn dan ook de volgende aanduidingsregels opgenomen in het onderhavige plan:

- 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone': Binnen de daartoe behorende aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone' is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m² is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen': Ook deze aanduiding is onderdeel van de EHS. Binnen deze aanduiding is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m² en/of het ophogen van gronden is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan Hazeldonk is de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. Indien hoger dan 63 meter wordt gebouwd (o.a. voor een mogelijke windturbine), dient vooraf een positief advies te zijn afgegeven door de dienst Vastgoed Defensie. In onderhavig plan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douanneterrein' wordt bebouwing tot een maximale hoogte van maar 20 meter mogelijk gemaakt, de mogelijkheid tot het oprichten van windturbines is binnen het vigerende plan 'Hazeldonk' niet opgenomen voor het onderhavige plangebied. De aanduiding 'vrijwaringszone - radar' is dan ook niet opgenomen binnen het wijzigingsplan.