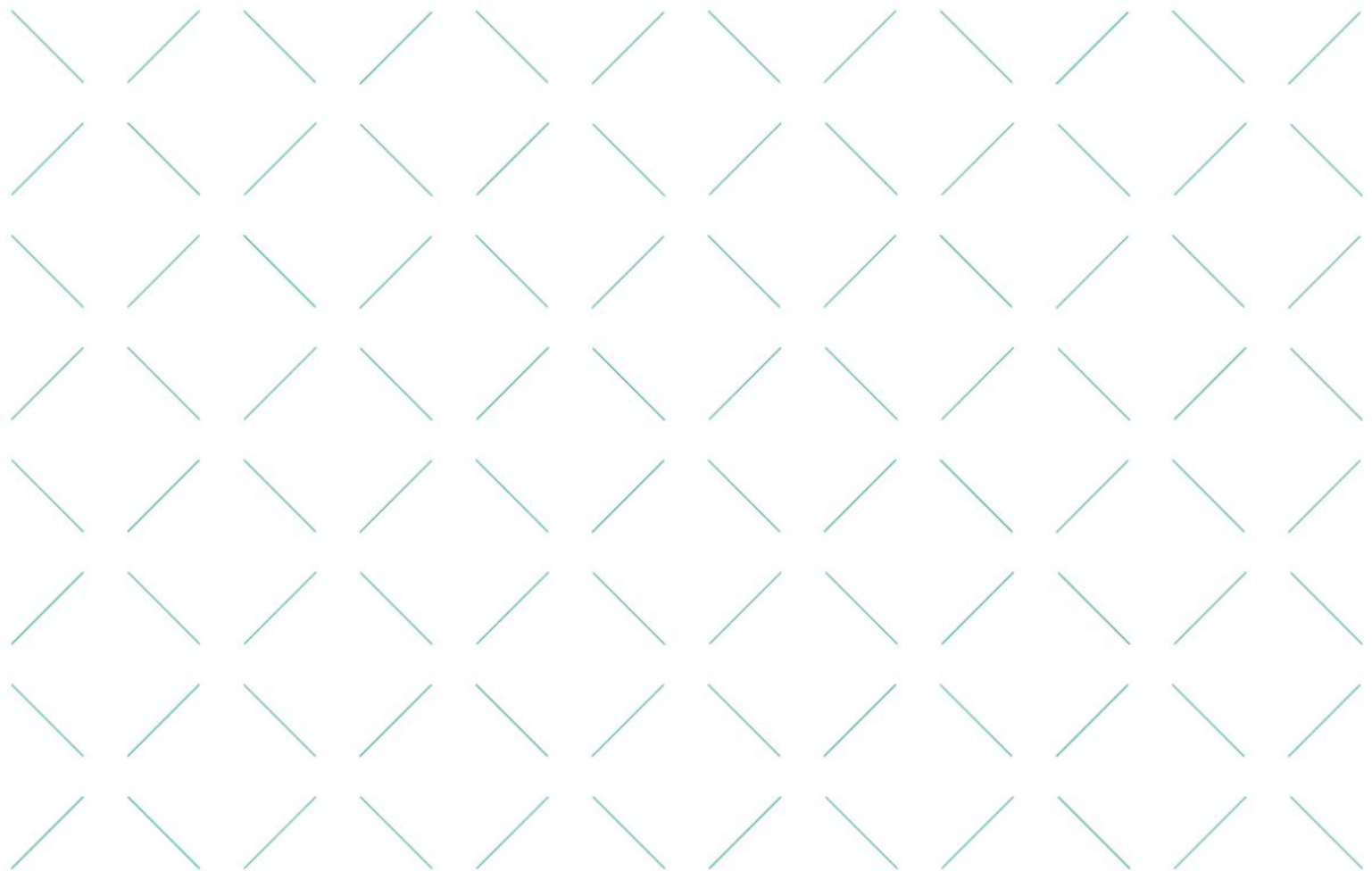


bestemmingsplan

TUINSTRAAT 11-15, BOEKEL

vastgesteld, 20 mei 2020



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

TUINSTRAAT 11-15, BOEKEL

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0755.BPHBOEKTuinstr1115
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	20 mei 2020
projectnummer	24619014
auteur	Rick van Hest Hester van Griensven
contact	073 - 623 1313 info@bureauverkuylen.nl



INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Bebouwing en functies	14
2.2	Ontsluiting	14
2.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Bebouwing en functies	15
3.2	Verkeer en parkeren	15
3.3	Groen en water	15
3.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	16
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	18
4.3	Gemeentelijk niveau	24
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Milieu	27
5.2	Waarden	33
5.3	Waterparagraaf	35
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	38
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	39
6.1	Kostenverhaal	39
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	39
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	41
7.1	Algemeen	41
7.2	Planregels	41

Hoofdstuk 8	Procedure	45
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
8.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	45
Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Bedrijventerrein	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 7	Overige regels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 8	Overgangsrecht	63
Artikel 9	Slotregel	64
Bijlagen bij de regels		65
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	65

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Tuinstraat 11-15, Boekel" van de gemeente Boekel.

1.1 Aanleiding en doel

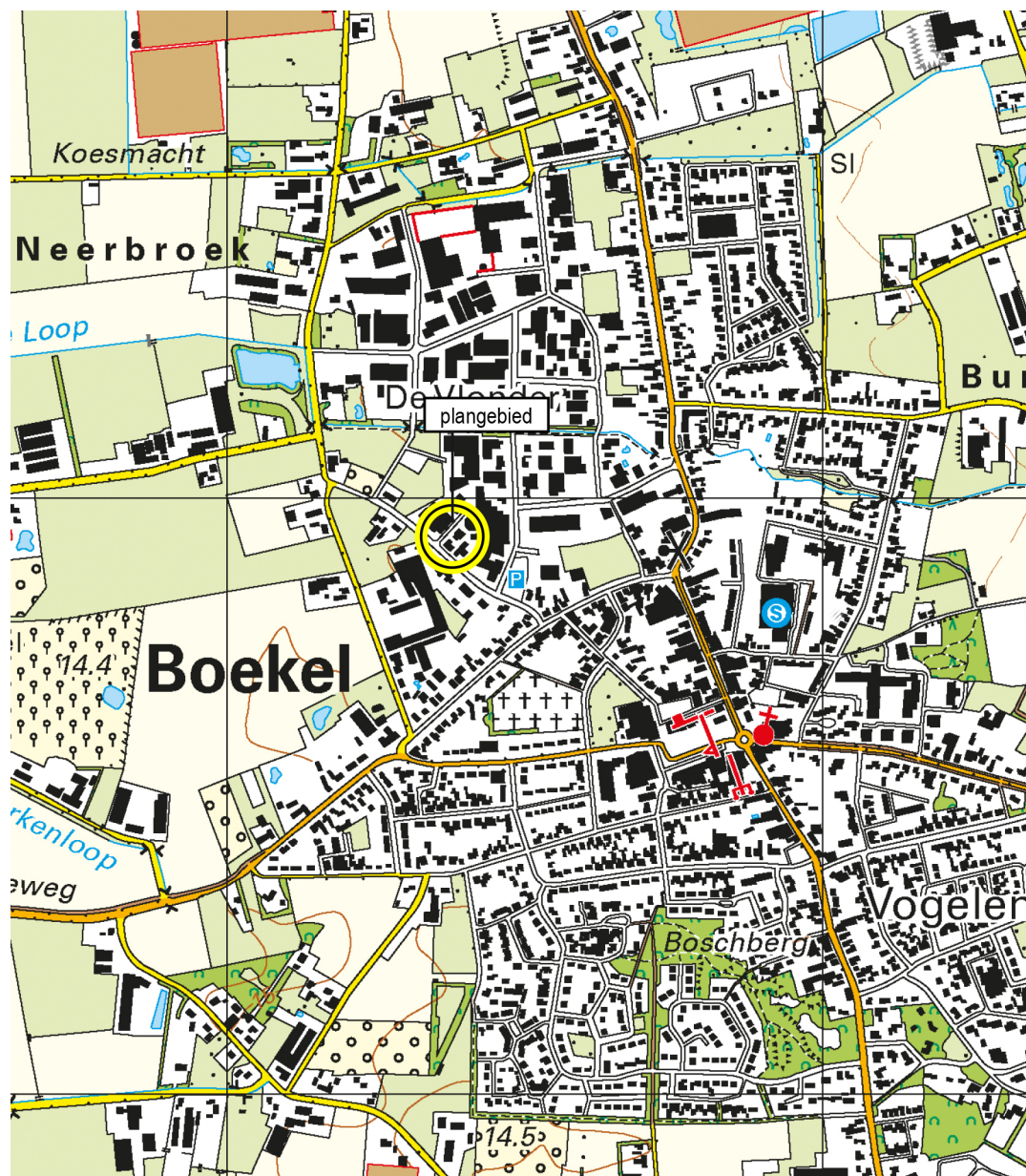
Op het bedrijventerrein 'De Vlonder' te Boekel zijn aan de Tuinstraat 11 en 13-15 - percelen I2654 en I2655 - twee panden gesitueerd die sinds enige tijd zijn ingericht met praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging, zoals yoga, haptonomie en mindfulness. De activiteiten worden door verschillende bedrijven verzorgd waardoor de gemeente dit ziet als een vorm van bedrijfsverzamelgebouw.

Hoewel het pand binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ligt, zoals opgenomen in de vigerende beheersverordening "Kom Boekel", is het beschreven gebruik niet toegestaan. Doordat de verschillende activiteiten verzorgd worden door verschillende bedrijven wordt het gebouw nu gezien als een bedrijfsverzamelgebouw. In de bij de beheersverordening horende Staat van Bedrijfsactiviteiten is een bedrijfsverzamelgebouw niet opgenomen. De gemeente heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor het mogelijk maken van de praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging, zoals yoga, haptonomie en mindfulness.

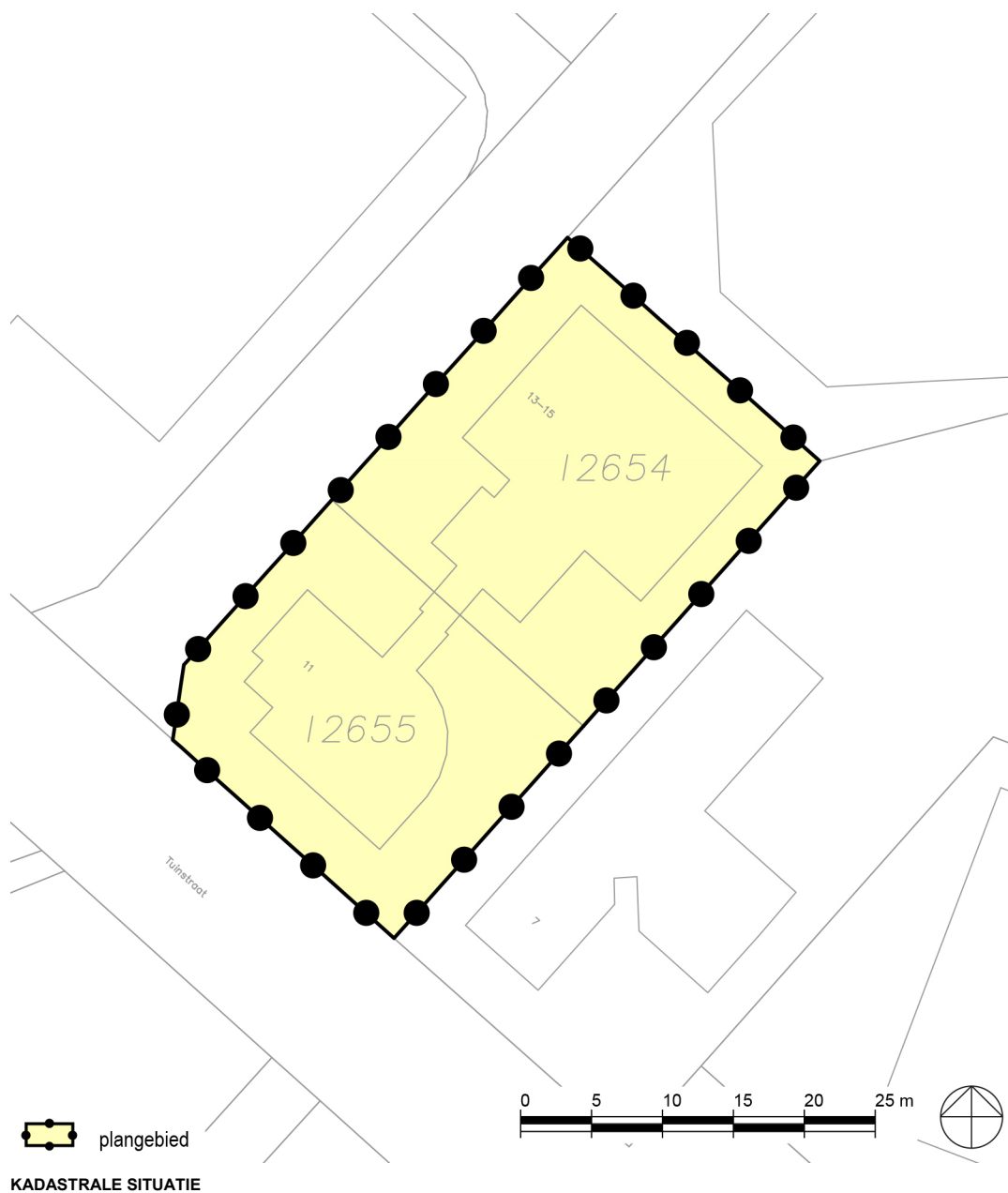
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

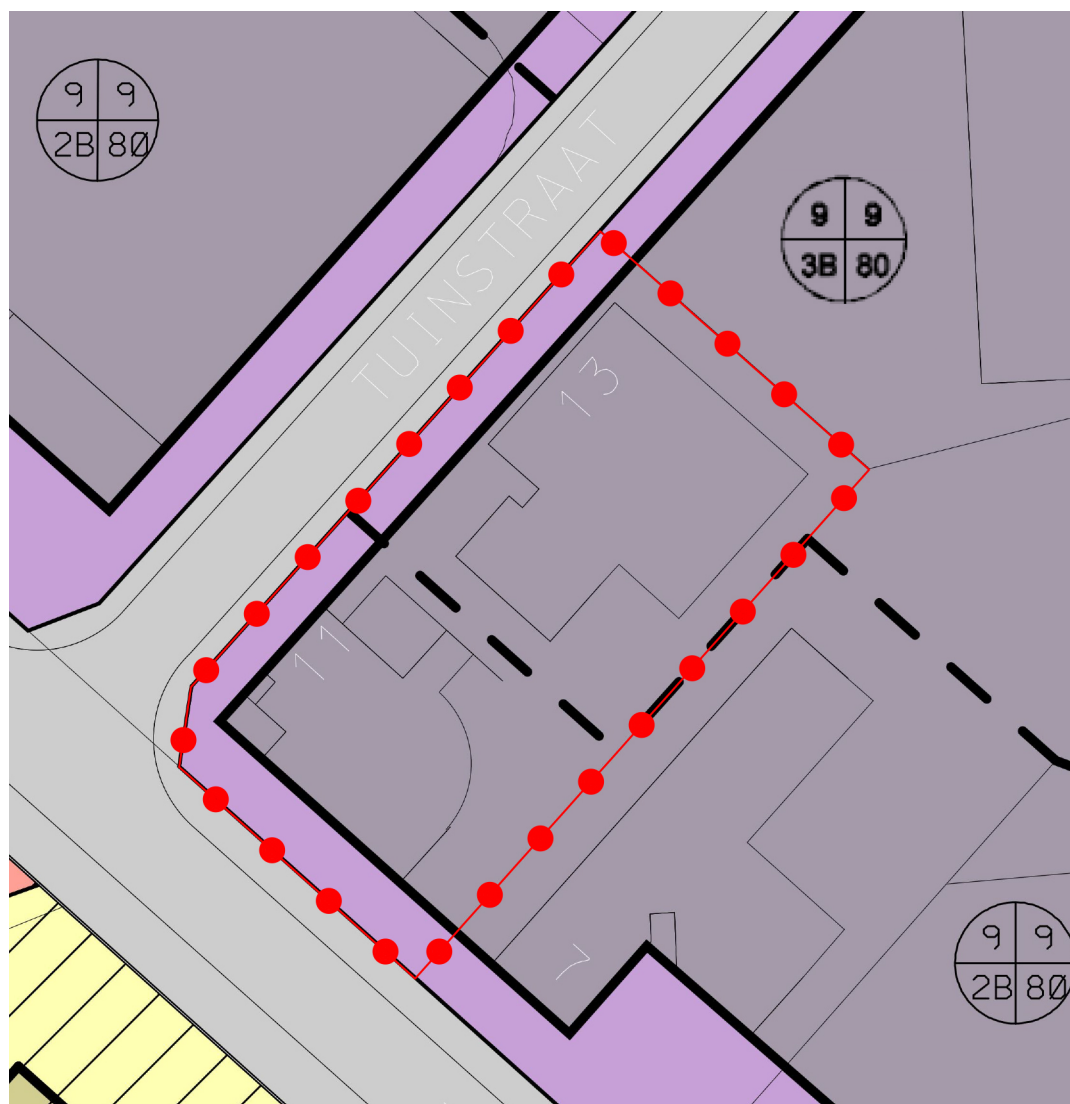
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.








De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, nummers 2654 en 2655. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.073 m². De gronden zijn particulier in eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert de beheersverordening "Kom Boekel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 december 2017. Daarin is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan "Kom Boekel 2007" van toepassing verklaard. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



 plangebied	 Bedrijventerrein	 Verkeer		A = goothoogte (m) B = (nok)hoogte (m) C = milieucategorie D = bebouwingspercentage (%)	milieucategorie: 1: milieucategorie 1 2: milieucategorie 2 3: milieucategorie 2 + 3, afstand 50 m 4: milieucategorie 2 + 3, afstand 100 m B: bedrijfswoning toegestaan	
--	--	---	---	--	---	---

UITSNEDE VERBEELDING VIGERENDE BEHEERSVERORDENING

Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De gronden zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor:

- bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorie 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- productiegebonden detailhandel;
- ontsluitingswegen, en;
- parkeergelegenheden.

Tevens bevat het plangebied de maatvoeringsaanduiding 'goothoogte, (nok)hoogte, bebouwingspercentage en milieucategorie'. Ter plaatse van deze aanduiding gelden voorwaarden ten aanzien van de bebouwing.

Conclusie

Het initiatief past niet binnen de beheersverordening. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de directe omgeving weer.



2.1 Bebouwing en functies

Bedrijventerrein 'De Vlonder' bevindt zich in het noordwesten van Boekel. Op dit bedrijventerrein is de bedrijvigheid van de kern Boekel geconcentreerd. Dit bedrijventerrein wordt in westelijke richting ontsloten door de Schutboom, die aanhaakt op de Kerkstraat en de Erpseweg.

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van dit bedrijventerrein aan de noordelijke zijde van de Tuinstraat. Het plangebied kent twee gebouwen die gezamenlijk deel uitmaken van dit bedrijfsverzamelgebouw. Beide gebouwen bestaan uit twee verdiepingen en zijn nu niet geschakeld met elkaar. Deze gebouwen zijn opgedeeld in verschillende vertrekken waar de desbetreffende geestelijke en lichamelijke verzorging gegeven wordt. Daarnaast is Tuinstraat 11 ingericht als bedrijfswoning. Rondom het plangebied liggen diverse bedrijven, waaronder een autobedrijf en een bedrijf in Elektrotechniek.

2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de Tuinstraat. De Tuinstraat heeft een ontsluitende functie voor het bedrijventerrein 'De Vlonder', omdat het de meest zuidelijke verbindingsweg is in de richting van de kern van Boekel. Daarnaast geldt dat de Tuinstraat voor de bewoners van de kern van Boekel een ontsluitingsweg is in de richting van Neerbroek. De verkeersintensiteit op de straat is relatief hoog.

2.3 Groen en water

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel in zijn geheel verhard. Enkel ter plaatse van de Tuinstraat 11 kent het plangebied een gedeeltelijk ingerichte tuin die bestaat uit een grasveld met enkele solitair geplaatste bomen. Ook staan op de zuidelijke perceelsgrens enkele bomen die een erfafscheiding vormen tussen het plangebied en de Tuinstraat. Het plangebied kent geen oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

3.1 Bebouwing en functies

De gewenste functie, die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een bedrijfsverzamelgebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw kan worden omschreven als: *'een verzameling van diverse functies uitgevoerd door een diversiteit aan bedrijven'*. In dit geval heeft dit betrekking op praktijk- en oefenruimten ten behoeve van geestelijke en lichamelijke zorg, zoals yoga, haptonomie en mindfulness. Deze functies kunnen mogelijk in de toekomst wijzigen.

De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke bedrijfsoppervlakte van 744 m² op begane grond en verdieping. 310 m² in de bestaande bedrijfswoning en 434 m² in het bestaande bedrijfsgebouw. Er worden nu geen gebouwen toegevoegd en de gebouwen worden inpandig niet aangepast. Onderhavig initiatief kent nu dus geen bouwplan. Doordat de verschillende zorgactiviteiten op één locatie worden aangeboden kunnen cliënten optimaal worden geholpen op één plek.

Mogelijk is het gewenst in de toekomst (een deel van) het gebouw dat nu in gebruik is als bedrijfswoning bij de zorgactiviteiten te betrekken. Het is daarom gewenst beide gebouwen aan te duiden voor een bedrijfsverzamelgebouw.

3.2 Verkeer en parkeren

Het aspect 'Verkeer en parkeren' zal middels onderhavig initiatief niet veranderen. In de huidige situatie wordt het plangebied reeds gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van praktijk- en oefenruimten ten behoeve van geestelijke en lichamelijke zorg. Deze functie levert geen problemen op voor de verkeersgeneratie en voor het aspect parkeren. Men moet nu voldoen aan de normen van de CROW en wanneer in een toekomstige situatie de clustering van bedrijvigheid verandert dient op dat moment te worden berekend of de nieuwe samenstelling van bedrijven blijft voldoen aan het aantal parkeerplaatsen volgens de gestelde normen van de CROW.

3.3 Groen en water

Onderhavig initiatief zorgt niet voor een aanpassing van de bestaande groenstructuren. Deze zullen behouden blijven en er wordt geen oppervlaktewater of extra groen aangebracht.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt niet bij aan de energietransitie, omdat er geen sprake is van een bouwplan. De huidige situatie blijft behouden. Bij aanpassing van de bebouwing zal zo mogelijk gebruik gemaakt gaan worden van duurzame energie.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan ondervindt momenteel geen problemen zoals wateroverlast of hittestress en voorziet niet in het klimaatbestendig maken van de locatie, omdat er geen sprake is van een bouwplan. De huidige situatie blijft behouden.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan omvat een functietoevoeging binnen de bestaande bestemming 'Bedrijventerrein', zonder uitbreiding van het terrein en bebouwing. Het plan wordt daardoor niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft een functietoevoeging binnen de bestaande bestemming 'Bedrijventerrein', zonder uitbreiding van het terrein en bebouwing. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Onderhavig initiatief zorgt niet voor een verandering van het energieverbruik en betreft daarnaast ook geen bouwplan. Dit aspect is mede hierdoor niet van toepassing.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Daarnaast betreft onderhavig initiatief geen bouwplan, waardoor dit aspect niet van toepassing is.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Dit initiatief gaat niet uit van een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied, daarnaast betreft onderhavig initiatief geen bouwplan. Dit aspect is hierdoor niet van toepassing.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door het mogelijk maken van een bedrijfsverzamelgebouw wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging binnen bestaande bebouwing. Het plangebied is gelegen binnen de 'Landelijke Kern'. In het kader van deze ontwikkeling dient in beginsel aan artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening getoetst te worden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Onderhavig planvoornemen heeft een geringe omvang, waardoor het niet is opgenomen binnen de regionale afspraken.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen moet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen.

Daarnaast betreft onderhavig planvoornemen geen bouwplan, doordat voor de bestaande bebouwing enkel wordt voorzien in een functiewijziging.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
Onderhavig planvoornemen voorziet in een in pandige functiewijziging binnen het bestaand stedelijke gebied van Boekel. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan de transformatie van het stedelijke gebied. Zo wordt leegstand voorkomen.
- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
Onderhavig planvoornemen biedt met de in pandige functiewijziging mogelijkheden voor duurzaam bouwen.
- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan de eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. De bestaande situatie wijzigt niet. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen zorgt met de in pandige functiewijziging voor het tegengaan van leegstand op het bestaande bedrijventerrein. Dit draagt bij aan de concurrerende positie van Boekel als locatie voor bedrijvigheid. Tevens voldoet onderhavig gebouw aan de duurzaamheidseisen benoemd in paragraaf 3.4.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. *een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. *het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 1. *bedrijfswoningen;*
 2. *bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*

- c. *voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

In september 2019 heeft gemeente Boekel de notitie 'Vestiging sport- en fitnessformules' opgesteld. Volgens deze notitie is het onder voorwaarden mogelijk om (kleinschalige) sport- en fitnessformules op bedrijventerreinen te vestigen. Zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 voldoet voorliggend initiatief aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast komt de vraag naar deze functie juist vanuit het bedrijventerrein De Vlonder, waardoor er ook geen sprake is van een functie welke thuis hoort in een centrumgebied, maar juist thuis hoort in een overgangsgebied zoals Tuinstraat 11-15.

Daarnaast bevat onderhavig planvoornemen regels om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein. Deze zijn opgenomen in artikel 3 van de regels.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

4.2.2.3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging in bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het planvoornemen wordt een zorgvuldig ruimtegebruik verkregen door in het gebouw nieuwe functievoorzieningen mogelijk te maken. Hiermee wordt mogelijke leegstand voorkomen.

4.2.2.3.2 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat met onderhavig planvoornemen voorzien wordt in het mogelijk maken van praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging in bestaande bebouwing draagt dit bij aan de leefbaarheid en economische positie van Boekel, omdat leegstand wordt tegengegaan. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

4.2.2.3.3 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt de directe omgeving gevrijwaard van leegstand, wat kan leiden tot verloedering. Daarnaast leidt de ingebruikname van andere functies tot uitgaven, wat de economische positie van Boekel ten goede komt. Ten slotte zorgt de ingebruikname van andere functies binnen het bestaande gebouw voor de instandhouding van het pand, wat een positieve invloed heeft op de levensduur van het pand.

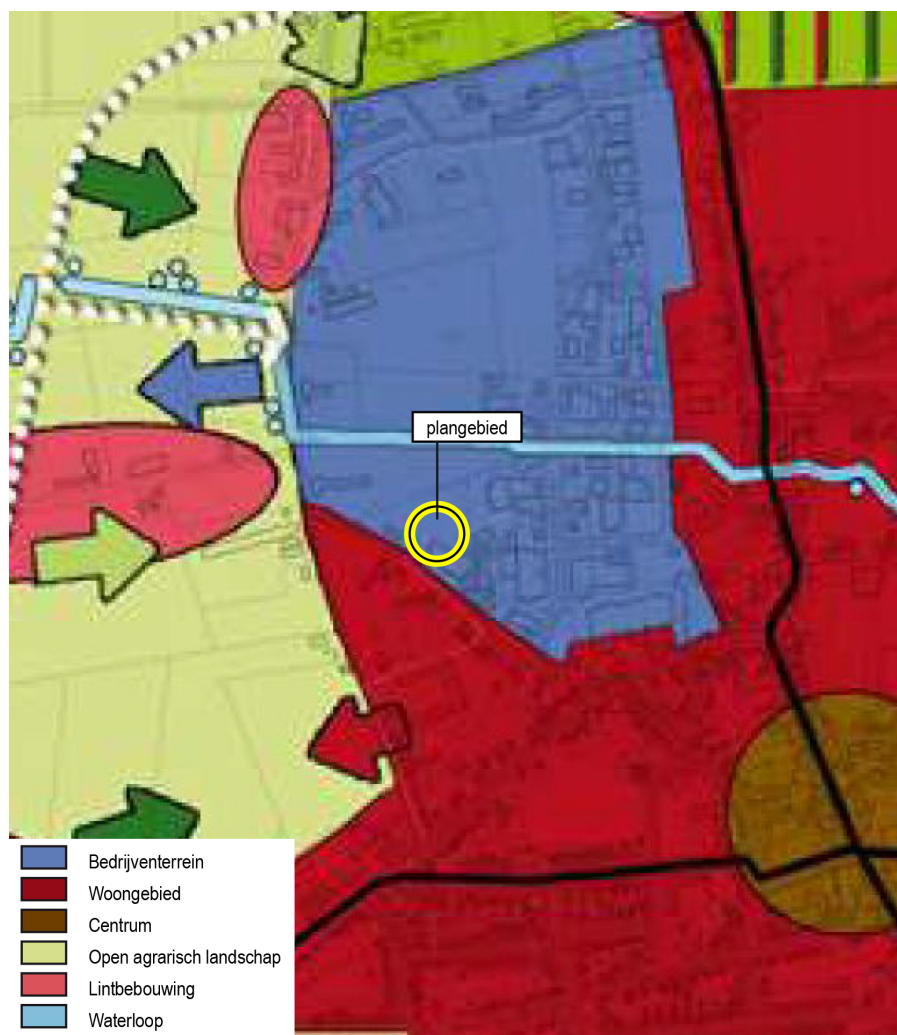
4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTUURVISIE

De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen (De Vlonder in Boekel en Kraaiendonk in Venhorst) is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. Aandacht is daarbij nodig voor de inpassing van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen. Uitgangspunt is dat geparkeerd wordt op eigen terrein.

De gemeente Boekel wil in principe de bedrijven uit de gemeente Boekel de kans geven om zich in Boekel verder te ontwikkelen. Dit geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in de gemeente die vanwege ontwikkelingen in de kern en het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen. Het streven is gericht op het vestigen van bedrijven uit Boekel op De Vlonder en het vestigen van bedrijven uit Venhorst op het bedrijventerrein Kraaiendonk. Uiteraard is dit afhankelijk van de beschikbare ruimte en van milieutechnische aspecten. Ook de openbare ruimte op de bedrijventerreinen dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Belangrijke aspecten zijn veiligheid en parkeren.

Analyse

Onderhavig initiatief zorgt voor het mogelijk maken van een bedrijfsverzamelgebouw met praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging binnen een reeds bestaand gebouw. Dit sluit aan bij de 'Structuurvisie Boekel'.

Conclusie

Het plan past binnen de 'Structuurvisie Boekel'.

4.3.2 Notitie 'Vestiging sport- en fitnessformules'

In september 2019 heeft gemeente Boekel de notitie 'Vestiging sport- en fitnessformules' opgesteld. Aanleiding hiervoor is de toenemende vraag naar het vestigen van (kleinschalige) sport- en fitnessformules en daaraan verwante functies op (met name) het bedrijventerrein De Vlonder. Om een wildgroei van dergelijke functies op niet wenselijke locaties op het bedrijventerrein en in de gemeente Boekel te voorkomen, is deze notitie opgesteld.

Op bedrijventerrein De Vlonder is in de vigerende bestemmingsplannen een zonering opgenomen ten aanzien van de toegelaten milieucategorieën. Hierbij is rekening gehouden met de in de omgeving van het bedrijventerrein gelegen woningen, maar andersom ook met de ontwikkelingsruimte van de bedrijven die gevestigd zijn op bedrijventerrein De Vlonder.

Om op het bedrijventerrein De Vlonder een sport- en/of fitnessformule te vestigen, betreffen de belangrijkste voorwaarden dat (1) de locatie valt onder milieucategorie 1 en/of 2 én (2) de locatie moet gelegen zijn aan de rand van het bedrijventerrein.

Analyse

Het vigerend bestemmingsplan laat ter plaatse van 'Tuinstraat 11-15' milieutechnisch maximaal een milieucategorie 2 bedrijf gevestigd kan worden. Op het perceel Tuinstraat 11-15 zijn twee panden gesitueerd die reeds zijn ingericht met praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging, zoals yoga, haptonomie en mindfulness. De reden hiervoor is de toenemende vraag naar kleinschalige sport- en fitnessformules op het bedrijventerrein. Dit betreffen milieucategorie 1 functies, waardoor gesteld kan worden dat voldaan wordt aan voorwaarde 1 van de Notitie sport- en fitnessformules.

Het plangebied ligt daarnaast aan de rand van het bedrijventerrein. Waar ten noorden van de Tuinstraat bedrijventerrein De Vlonder begint, begint direct ten zuiden van de Tuinstraat het overgangsgebied van bedrijvigheid naar wonen. In de directe omgeving ten zuiden van Tuinstraat 11-15 bevinden zich burgerwoningen, afgewisseld door kleinschalige kantoor- en bedrijfsfuncties en een bouwmarkt. Hiermee kan gesteld worden dat ook aan voorwaarden 2 van de Notitie sport- en fitnessformules wordt voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief passend is in haar omgeving, waarmee dus sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat de vraag vanuit het bedrijventerrein De Vlonder komt, is ook geen sprake van een functie welke thuishoort in een centrumgebied, maar juist een overgangsgebied zoals Tuinstraat 11-15.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Het initiatief omvat geen uitbreiding van bebouwing en betreft geen bestemmingswijziging naar een gevoeliger functie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals bedrijvigheid.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft het mogelijk maken van een bedrijfsverzamelgebouw met praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging, zoals yoga, haptonomie en mindfulness; binnen een reeds bestaand gebouw. Het gebruik heeft een beperkte uitstraling op de omgeving, die in de vigerende beheersverordening al is toegestaan.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Het project omvat geen hindergevoelig gebruik. Een nadere beoordeling van de invloed van omliggende bedrijven is niet nodig.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe kwetsbare objecten. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet aan de orde.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat het mogelijk maken van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van praktijk- en oefenruimten voor geestelijke en lichamelijke verzorging, zoals yoga, haptonomie en mindfulness; binnen een bestaand gebouw en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂;
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM₁₀;
- 25 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM_{2,5};
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM₁₀.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit

wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan. Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de uitbreiding van veehouderijen of een ontwikkeling van milieugevoelige functies in de omgeving van veehouderijen. Het betreft specifiek de aspecten endotoxinen en geitenhouderijen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect endotoxinen kan achterwege blijven.

5.1.7.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect geitenhouderijen kan achterwege blijven.

5.1.7.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het initiatief zorgt niet voor een nieuwe verstoring van de gronden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming.

De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'.

Onderhavig initiatief zorgt niet voor meer stikstofdepositie dan in de huidige situatie, omdat er geen grotere verkeersaantrekkende werking wordt veroorzaakt door het initiatief. Er is dus door deze ontwikkeling geen effect op de Natura 2000 gebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

Er vinden geen ontwikkelingen plaats die de mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren. Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu-en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en rioleringen het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden.

Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

5.3.2.1 Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen. Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans; •
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

5.3.2.2 Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

5.3.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022

In 2017 heeft de gemeente Boekel het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022. Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente in haar gebied naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

In het plan heeft de gemeente afkoppelbeleid voor hemelwater geformuleerd. De gemeentelijke visie op het afkoppelen van hemelwater is scheiden van vuilwater en hemelwater in het overgrote deel van de gemeente op lange termijn bij vervangen van een gemengd stelsel ombouw naar een gescheiden riool (hierbij wordt infiltratie van hemelwater gestimuleerd), het direct scheiden van vuilwater en schoon water in alle nieuwbouw en het aangrijpen van alle mogelijkheden om de afweging te maken om al of niet af te koppelen.

5.3.3 Analyse

Onderhavig initiatief brengt geen wijzigingen aan de verharding in het plangebied, en hierdoor blijft de bestaande bebouwing en verharding behouden. Er is dus geen toename van het verhard oppervlak. Daarmee is er geen wijziging van de waterhuishoudkundige situatie.

5.3.4 Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet hiermee aan de gestelde normen omtrent het aspect water.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzoning;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie;
6. industrieterrein.

Doordat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht zijn de aspecten 2 tot en met 6 niet aan de orde. Het aspect geluidzoning wordt hierna beoordeeld.

5.4.1 Geluidzoning

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoning.

HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling is het planologisch-juridisch regelen van een bestaand gebruik. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijventerrein (artikel 3)

Deze bestemming betreft het bedrijventerrein de Vlonder. Binnen de bestemming is een zonering opgenomen ten aanzien van de toegelaten milieucategorieën. Hierbij is rekening gehouden met de in de omgeving van het bedrijventerrein gelegen woningen. Hierbij geldt hoe dichterbij de woningen hoe lager de toegestane milieucategorie. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het toegelaten milieucategorie, het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. Op perceel nr 11 is tevens de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 5)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 6)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Overige regels (artikel 7)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden gelden bij of in het gebouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 8)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 9)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Naar aanleiding hiervan heeft het Waterschap Aa en Maas een reactie toegezonden waarop het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. De waterparagraaf (paragraaf 5.3.2) is uitgebreid en de bestemmingsregels (artikel 3.1) zijn aangevuld met waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinstraat 11-15' heeft van 5 februari tot en met 18 maart 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 2 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is paragraaf 4.2.2.1 nader aangevuld met een onderbouwing in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het effect van dit initiatief op de centrumfuncties en is het beleid omtrent de Keur en het Waterbeheerplan opgenomen in de waterparagraaf (5.3.2).

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Tuinstraat 11-15, Boekel met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBOEKTuinstr1115-VA01 van de gemeente boekel

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan- en uitbouw

een met een hoofdgebouw verbonden ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw zoals een serre, bijkeuken of garage.

1.4 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.7 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat dient voor de huisvesting van meerdere bedrijven.

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.16 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 erf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.18 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.19 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.20 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.21 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.22 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden.

1.23 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.24 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.25 peil

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.26 praktijkruimte

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.27 productiegebonden detailhandel

detailhandel betreffende goederen die ter plaatse worden vervaardigd/geproduceerd, bewerkt, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie; een beperkte verkoop die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.28 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.29 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.30 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aan en/of uitlokken.

1.32 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.33 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.34 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.35 vrijstaand

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

1.36 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 Ondergeschikte bouwdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) van maximaal milieucategorie 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. bedrijven voor gezondheid en ontspanning van maximaal milieucategorie 2, onder andere praktijkruimten voor yoga en geestelijke/lichamelijke verzorging;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsverzamelgebouw', tevens een bedrijfsverzamelgebouw;
- d. productiegebonden detailhandel;
- e. kantoren als ondergeschikte functie bij de bedrijven zoals genoemd onder a;
- f. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding '(bw)';
- g. parkeergelegenheden;
- h. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i. groenvoorzieningen en verhardingen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m² en niet meer bedragen dan 3.500 m².
- b. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- d. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m.
- e. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- f. De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)' gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m.
- d. Per bedrijf is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. Bij een vrijstaande bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
 - De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
 - De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
 2. Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
 - De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor de bijbehorende bedrijfsbebouwing mag niet worden overschreden.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en bijgebouwen worden uitgebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen zowel achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 m.
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m².
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De (nok)hoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De (nok)hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan sub a en b genoemd mag niet meer bedragen dan 12 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie 2.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
 - 2. Het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.
 - 3. Het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur.
- b. Binnen de bestemming 'Bedrijventerreinen (BT)' is het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte niet toegestaan.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen aan het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- a. bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk of de verandering van de functie van een bouwwerk al dan niet met bijbehorend bouwperceel dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning, melding, dan wel bij de beoordeling of de functie in overeenstemming is met het plan (afwijking en delegatie) dient aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen te worden bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.
- d. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
- e. De in sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
- f. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- g. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTTREKELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tuinstraat 11-15, Boekel'

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

