



BESTEMMINGSPLAN RIJKSWEG 56, SCHAIJK

Opdrachtgever: Hendrick de Keyser Monumenten
Projectnr: VKL024
Datum: 4 april 2024

BESTEMMINGSPLAN

RIJKSWEG 56, SCHAIJK

Opdrachtgever: Hendrick de Keyser Monumenten
Projectnr: VKLO24
Rapportnr: 240404 VKLO24
Status: vastgesteld
Datum: 4 april 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.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	12
2.1 Geschiedenis	12
2.2 Directe omgeving en plangebied	12
Hoofdstuk 3 Plan	15
3.1 Bebouwing en functies	16
3.2 Verkeer en parkeren	19
3.3 Groen	22
Hoofdstuk 4 Beleid	25
4.1 Nationaal niveau	25
4.2 Provinciaal niveau	26
4.3 Gemeentelijk niveau	30
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten paragrafen	37
5.1 Bodemkwaliteit	37
5.2 Bedrijven en milieuzonering	37
5.3 Externe veiligheid	38
5.4 Geurhinder veehouderijen	39
5.5 Geluid	40
5.6 Luchtkwaliteit	41
5.7 Archeologie	41
5.8 Cultuurhistorie	42
5.9 Natuurwaarden	42
5.10 Waterparagraaf	46
5.11 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	48
5.12 Milieueffectrapportage	49
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Planregels	53

Hoofdstuk 8	Procedure	55
8.1	Omgevingsdialoog	55
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	55
8.4	Vaststelling	55

Bijlagen toelichting **57**

Bijlage 1	Bouwvergunning kantoor	57
Bijlage 2	Kernwaarden en planvisie	57
Bijlage 3	Bouwplan	57
Bijlage 4	Besluit Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	57
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek	57
Bijlage 6	Besluit aanwijzing Rijksmonument	57
Bijlage 7	Inrichtings- en onderhoudsadvies Rijksweg 56 te Schaijk	57
Bijlage 8	Quicksan flora en fauna	57
Bijlage 9	Bomeneffectanalyse	57
Bijlage 10	Omgevingsdialoog	57

Regels **59**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	61
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	67
Artikel 3	Gemengd	67
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	70
Hoofdstuk 3	Algemene regels	73
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 6	Algemene bouwregels	73
Artikel 7	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 8	Overgangsrecht	75
Artikel 9	Slotregel	75

Bijlagen regels **77**

Bijlage 1	Kaart bestaande oppervlaktes hoofd- en bijgebouwen	77
Bijlage 2	Inrichtings- en onderhoudsadvies	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Rijksweg 56, Schaijk" van de gemeente Maashorst.

1.1.1 Aanleiding

Het Rijksmonument Huis Jan de Jong is gelegen aan Rijksweg 56 te Schaijk. Naast het woonhuis zijn op het perceel meerdere gebouwen gesitueerd. Het complex, opgezet volgens de beginselen van de Bossche school en gedimensioneerd op basis van 'het plastisch getal', is het hoogtepunt uit het oeuvre van architect Jan de Jong. Het geheel is over een periode van enkele decennia ontstaan. De bebouwing omvat het kantoor en woonhuis (1967-1968), een prieel in een ommuurde tuin (1956), een tweede huis ook wel 'het ateliergebouw' genoemd (1962, verbouwd en uitgebreid in 1982), een 'lichtdrukhuysje' en carport (1964) en een ingangspoort met galerijen en kapel (1975). In 1982 is een uitbreiding achter de carports ten behoeve van het kantoor aangevraagd en vergund. Deze niet uitgevoerde uitbreiding zal alsnog worden gerealiseerd.

Eind 2016 heeft Vereniging Hendrick de Keyser Huis Jan de Jong en omliggend terrein en bijgebouwen verworven. De Vereniging zet zich in voor het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieur. Dit wordt gedaan door ze te verwerven, indien nodig te restaureren en te verhuren. Eenmaal verworven panden worden nooit meer afgestaan. Het onderhoud van de panden wordt betaald uit de verhuur waarbij het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke functie van het gebouw afleesbaar blijft.

Vereniging Hendrick de Keyser is voornemens de bestemming van het complex te wijzigen. Doel van de functiewijziging is het goed verhuurbaar maken van het complex waardoor bouwkundig onderhoud financieel mogelijk blijft en daarnaast een breed publiek de mogelijkheid bieden kennis te maken met de architectuur van Jan de Jong. Er is gezocht naar een combinatie van functies welke in lijn ligt met het gebruik en de historie van het complex. Hierdoor is inpassing eenvoudig zonder dat het complex wordt aangetast.

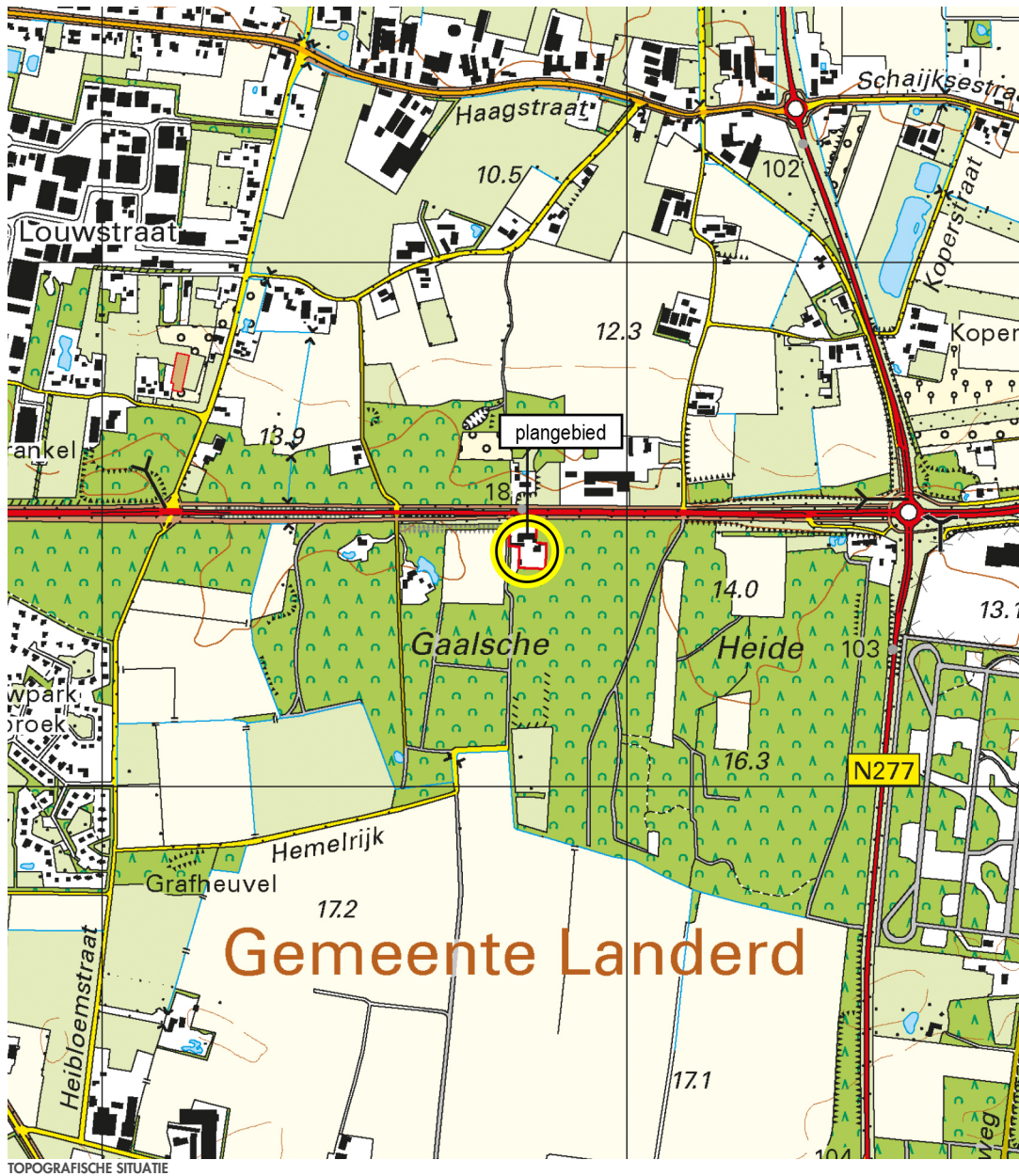
In het hoofdgebouw, thans woonhuis in combinatie met voormalig kantoor van het architectenbureau van Jan de Jong zullen diverse functies worden ondergebracht, waaronder een kantoor, seminar/bijeenkomstruimte/museale ruimte en recreatief gebruik in de vorm van "Monument en Bed". Ook zal ter plaatse van het reeds op 9 juni 1982 vergunde kantoor (zie bijlage 1) een woning worden gebouwd. Deze functies passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de nieuwe functies mogelijk te maken is een herziening van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, herziening 1' noodzakelijk.

1.1.2 Doel

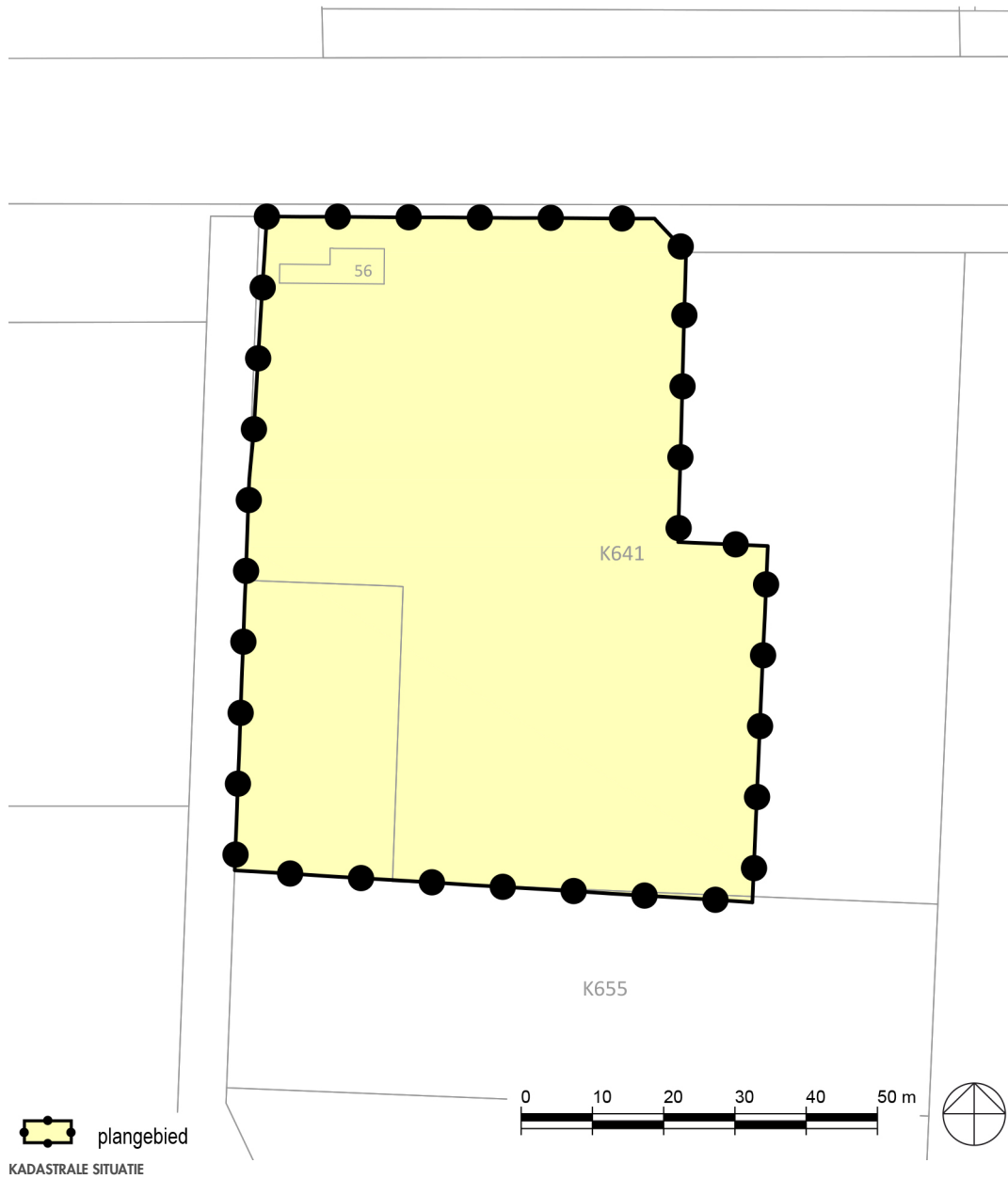
Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



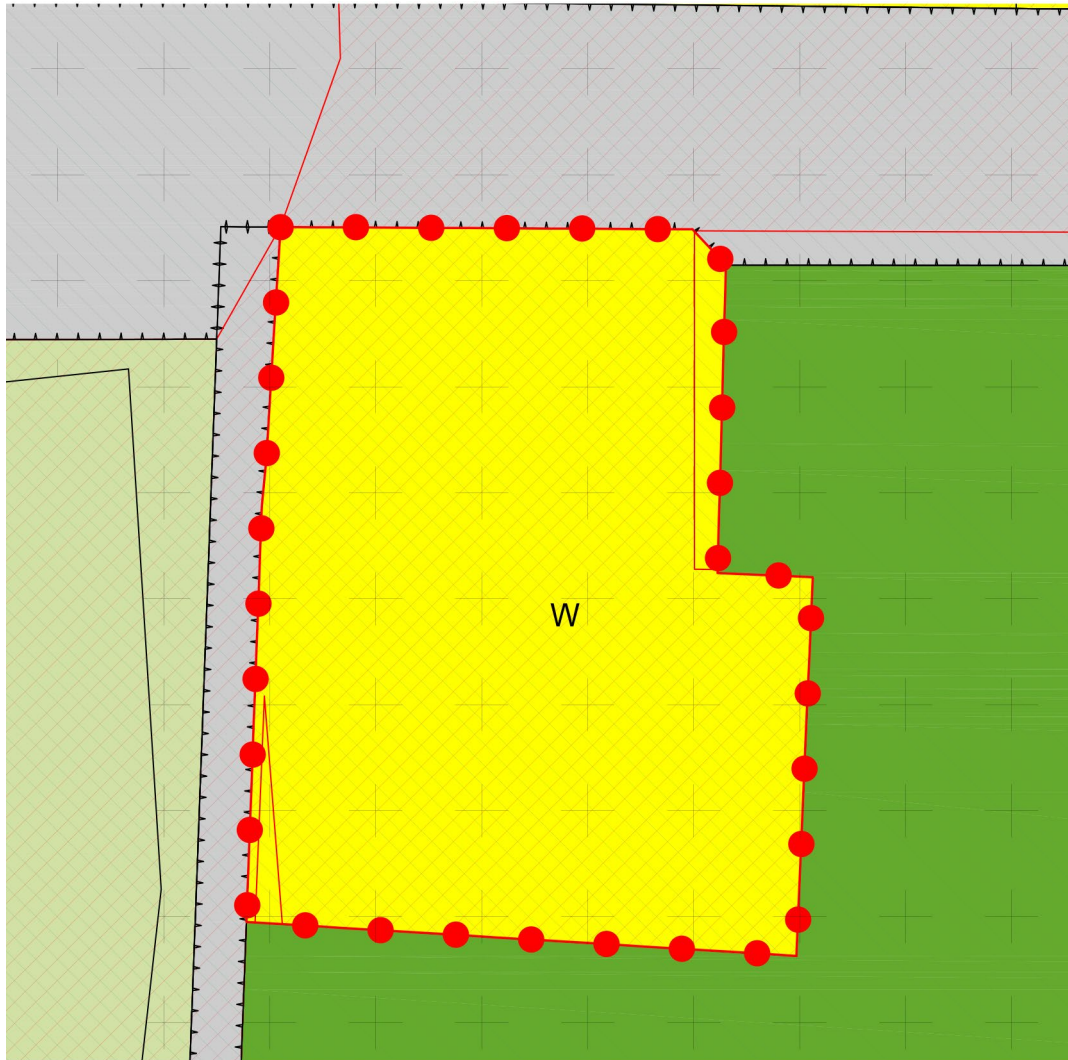
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.











De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie K, nummers 641 (gedeeltelijk) en 655 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.235 m². De gronden zijn in particulier bezit.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, herziening 1' en 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (vastgesteld 27 juni 2019). Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



	plangebied		Wonen
	Agrarisch met waarden - 1		Waarde - Archeologie 3
	Bos		reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
	Verkeer		wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
- recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
- routegebonden horeca als nevenactiviteit, en;
- huisvesting van tijdelijke werknemers.

Ter plaatse van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming verplicht het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand van bepaalde bodemingrepen.

Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' (en 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel'. Voor deze aanduidingen gelden specifieke regels binnen de agrarische bestemmingen. Voor de woonbestemming op het perceel zorgt deze aanduiding niet voor belemmeringen.

Daarnaast is in afwijking van het vigerende bestemmingsplan in 1982 een bouw een kantoor verleend. Achter de carports is het daarmee toegestaan een gebouw op te richten.

Conclusie

De in paragraaf 1.1 beschreven functiewijzigingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan en verleende vergunning. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Geschiedenis

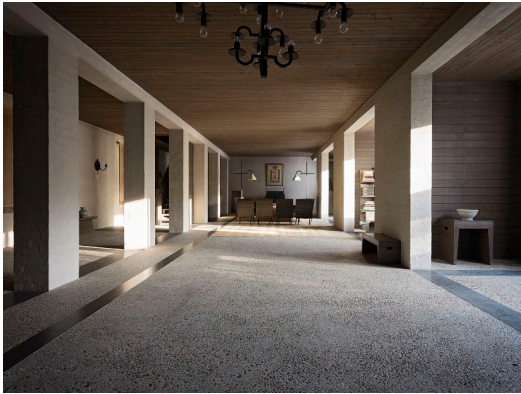
Huis Jan de Jong is gelegen aan Rijksweg 56 te Schaijk. Naast het woonhuis zijn op het perceel meerdere gebouwen gesitueerd. Het complex, opgezet volgens de beginselen van de Bossche school en gedimensioneerd op basis van 'het plastisch getal', is het hoogtepunt uit het oeuvre van architect Jan de Jong. Het geheel is over een periode van enkele decennia ontstaan. De bebouwing omvat het kantoor en woonhuis (1967-1968), een priel in een ommuurde tuin (1956), een tweede huis ook wel 'het ateliergebouw' genoemd (1962, verbouwd en uitgebreid in 1982), een 'lichtdrukhuisje' en carport (1964) en een ingangspoort met galerijen en kapel (1975). In 1982 is een uitbreiding achter de carports ten behoeve van een kantoor aangevraagd en vergund. Deze niet uitgevoerde uitbreiding zal alsnog worden gerealiseerd.

In het hoofdstuk 'Omschrijving complex' in bijlage 2 Kernwaarden en planvisie' is een uitgebreide beschrijving van de geschiedenis van de bouw van het complex opgenomen.

2.2 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.





IMPRESSIE PLANGEBIED

2.2.1 Bebouwing en functies

Het Huis Jan de Jong staat in het buitengebied van Schaijk aan de drukke doorgaande Rijksweg. Het ensemble van gebouwen staat verscholen in een bosachtige omgeving. Het contrast tussen de natuur en het gebouwde komt hier samen. Tegenover het plangebied staan aan de overkant van de Rijksweg een woning en bedrijf, maar door de grote afstanden en de dichte bosschages beïnvloeden deze gebouwen elkaar niet.

Huis Jan de Jong en bijgebouwen vormt een ensemble van hoge gaafheid. De verschillende onderdelen gaan evenwichtig samen als onderdeel van het grotere geheel. Het hoofdgebouw kent oorspronkelijk de functie van woonhuis in combinatie met het voormalig kantoor van het architectenbureau van Jan de Jong. Hoewel het kantoor in de korte vleugel was ondergebracht en het woonhuis in de lange vleugel was deze scheiding in de praktijk minder hard. De entreehal werd gedeeld, deuren ontbraken en het kantoor kent geen eigen toiletgroep of pantry. Ook elektra- en verwarmingsinstallaties zijn niet gescheiden en functioneren als geheel. Sporen van looproutes in de vloeren tonen de verwevenheid van beide vleugels aan.

Het lichtdrukhuysje staat leeg. Zowel achter als voor de gebouwen is een grote ommuurde/omheinde tuin aanwezig. De achtertuin wordt ook gebruikt als boomgaard en moestuin.

De gronden van de reeds in 1982 vergunde bebouwing voor het kantoor liggen nu buiten de ommuring, maar zijn altijd bedoeld geweest voor de uitbreiding van het ensemble en passen wel binnen het totaalplan van de tekeningen van Jan de Jong.

2.2.2 Ontsluiting

Het Jan de Jonghuis is rechtstreeks ontsloten op de Rijksweg en thans biedt het ingangshof parkeerruimte aan 10 auto's. Omdat in de huidige situatie het gebouw alleen als woning wordt gebruikt is de toegang tot de binnenplaats via een poortgebouw en beperkte parkeerruimte geen probleem.

2.2.3 Groen en water

Binnen de ommuring/omheining zijn verschillende groene ruimten aanwezig die verschillende functies hebben.

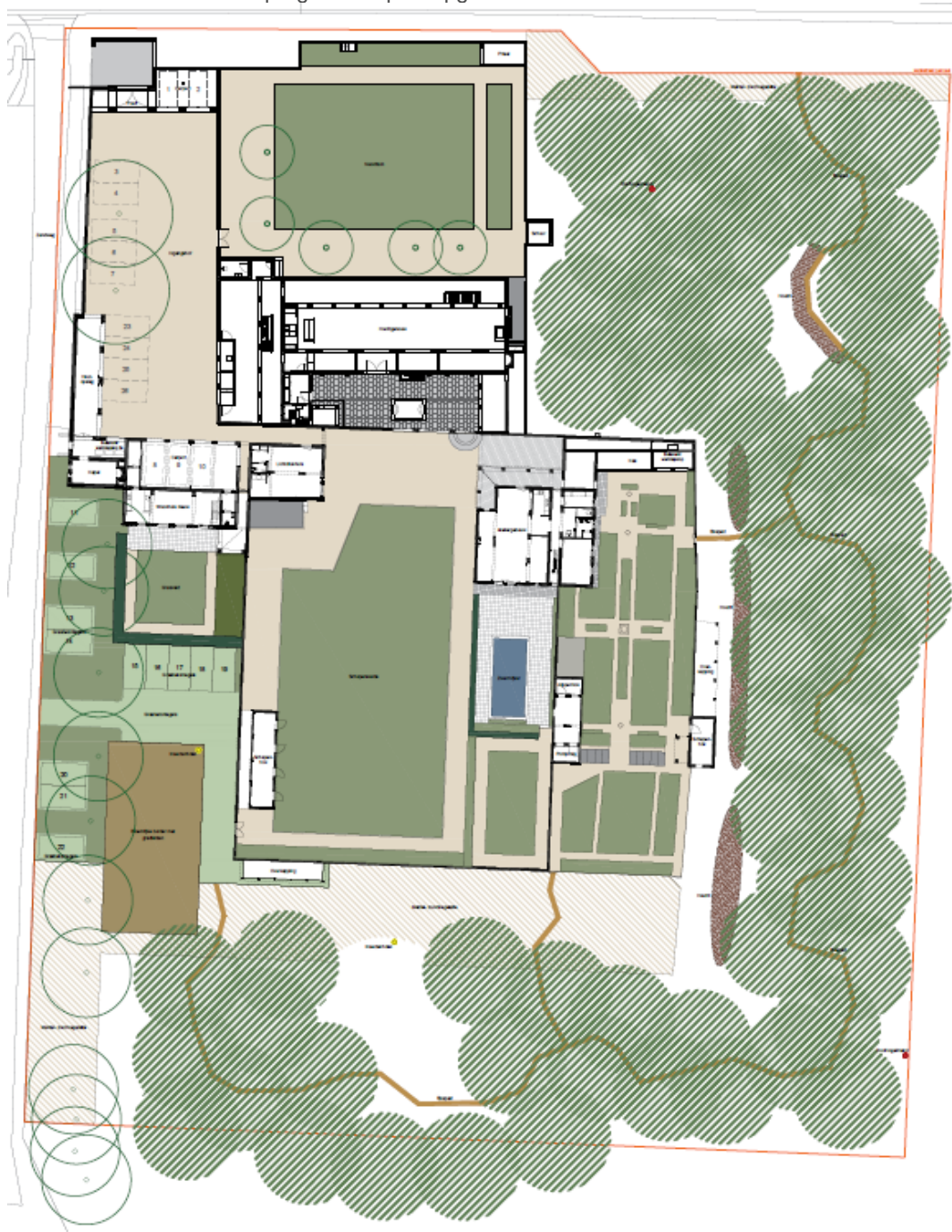
Aan de voorzijde is een grote rustige verblijfstuin aanwezig met enkele grote bomen die voor schaduw en daarmee een prettige verblijfsplek zorgen.

Aan de achterzijde is een grote moestuin en boomgaard aanwezig waardoor de achtertuin ook een gebruikstuin is.

Op de gronden van de vergunde bebouwing buiten de ommuring zijn 7 grote bomen geplant die een voortzetting zijn van de westelijk muur en daarmee een begrenzing vormen voor de gronden van de vergunde bebouwing. Op deze gronden is een ruige onderbegroeiing aanwezig die zorgt voor een verwaarloosde indruk.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

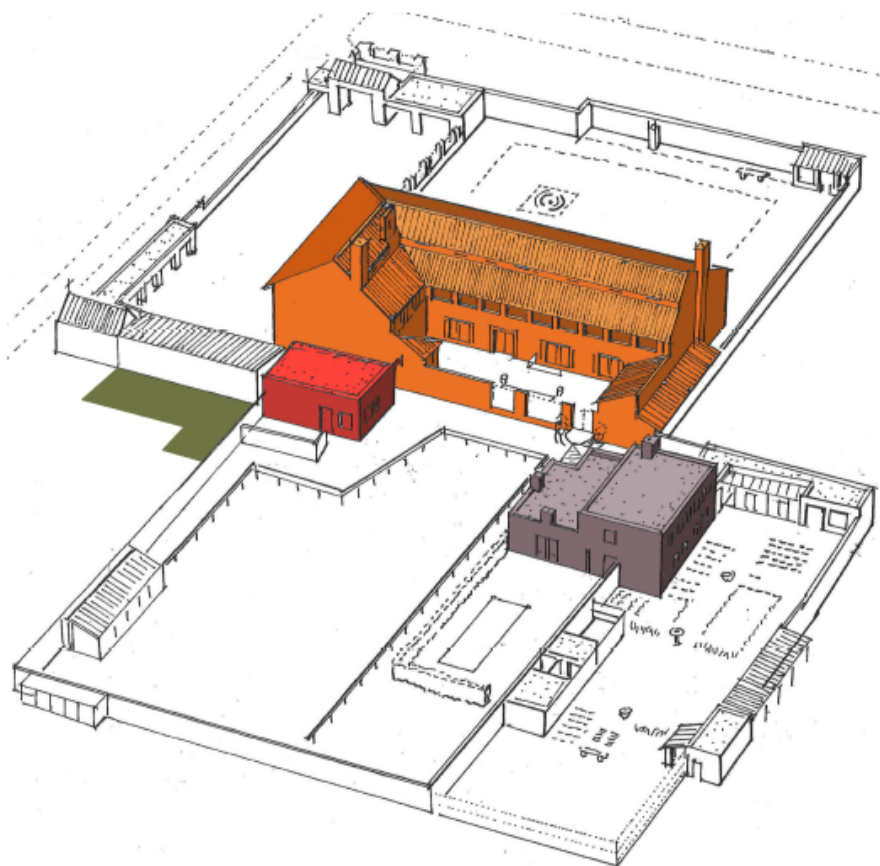


Eind 2016 heeft Vereniging Hendrick de Keyser Huis Jan de Jong en omliggend terrein en bijgebouwen verworven. De Vereniging zet zich in voor het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieur. Dit wordt gedaan door ze te verwerven, indien nodig te restaureren en te verhuren. Eenmaal verworven panden worden nooit meer afgestaan. Het onderhoud van de panden wordt betaald uit de verhuur waarbij het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke functie van het gebouw afleesbaar blijft.

3.1 Bebouwing en functies

3.1.1 Hoofdgebouwen

Huis Jan de Jong en bijgebouwen vormt een ensemble van hoge gaafheid. Exterieur en interieur vormen een gesamt-kunstwerk. De verschillende onderdelen gaan evenwichtig samen als onderdeel van het grotere geheel. Toekomstig gebruik van het complex mag niet betekenen dat de kernwaarden worden aangetast. Thans zijn het woonhuis en ateliergebouw als woning in gebruik. Vereniging Hendrick de Keyser is voornemens de bestemming van het complex te wijzigen. Doel van de functiewijziging is het goed verhuurbaar maken van het complex waardoor bouwkundig onderhoud financieel mogelijk blijft en daarnaast een breed publiek de mogelijkheid bieden kennis te maken met de architectuur van Jan de Jong. Er is gezocht naar een combinatie van functies welke in lijn ligt met het gebruik en de historie van het complex. Hierdoor is inpassing eenvoudig zonder dat het complex wordt aangetast.



- Hoofdgebouw BVO=1216m², GO=881m² (incl. zolder en excl. kelder)
Functie huidig: Woonhuis en Kantoor
Functie nieuw: Museumhuis en/of Monument & Bed (logies 8. pers.) en/of Seminar- Bijeenkomst ruimte

- Lichtdrukhuisje BVO=53,6m², GO=44,5m²
Functie huidig: Kantoor
Functie nieuw: Kantoor

- Ateliergebouw BVO=249m², GO=189m²
Functie huidig: Woning
Functie nieuw: Woning

- Woning, te realiseren cf plan de Jong 1982 BVO=141m², GO=91,4m²
Functie huidig: Kantoor, plan 1982
Functie nieuw: Woning

OVERZICHT FUNCTIES

1. In het hoofdgebouw zullen diverse functies worden ondergebracht. De functies zijn zodanig gekozen dat het nieuwe gebruik zich kan voegen in het pand en interieur zonder dat grove ingrepen noodzakelijk zullen zijn. Het pand zal echter altijd als eenheid functioneren en verschillende functies zullen niet gelijktijdig plaatsvinden. Scheiding van functies in beide vleugels zou immers betekenen dat er ingrepen gedaan zouden moeten worden welke ten koste gaan van de kernwaarden van het pand.
2. Het hoofdgebouw zal gaan functioneren als Museumhuis, seminar- en bijeenkomstruimte en Monument & Bed (logiesfunctie). Vanwege de waardevolle architectuur van het complex en compleetheid van het ensemble zal Huis Jan de Jong onderdeel worden van "Museumhuizen", een netwerk van 35 belangrijke en bijzondere woonhuizen uit verschillende periodes en in verschillende stijlen. Middels Museumhuizen wordt de geschiedenis van het Nederlandse woonhuis getoond waarin Huis Jan de Jong een schakel vormt. Liefhebbers kunnen op vaste momenten in de week een bezoek brengen aan het huis. De architectuur van het complex als onderdeel van de Bossche School alsmede het gebruik als woonhuis van de familie staan centraal in de presentatie. Museale ingrepen worden vermeden waardoor men het gevoel heeft op bezoek te zijn in het woonhuis. Daarnaast leent de grote open woonkamer en het meubilair zich goed voor het gebruik als bijeenkomstfunctie voor bijeenkomsten, vergaderingen en seminars. Tevens is een recreatief gebruik in de vorm van "Monument en Bed" mogelijk. De woning wordt in dit geval kortstondig, als één logieseenheid, verhuurd aan, als gevolg van het aantal slaapkamers en bedden, 8 personen. Het gebruik van het hoofdgebouw zal wisselen. Het zal echter als eenheid functioneren waardoor er geen meerdere gebruiken gelijktijdig plaatsvinden.
3. Het ateliergebouw is thans in gebruik als woonhuis. Na de bouw in 1962 diende het bouwwerk oorspronkelijk als 1:1 maquette en ontvangstruimte voor opdrachtgevers. Sinds de uitbreiding in 1982 heeft het als woonhuis gefunctioneerd. Het ateliergebouw zal wederom de functie van woonhuis krijgen en permanent worden verhuurd.
4. Het lichtdrukhuysje werd oorspronkelijk gebruikt als kantoorruimte en als dienende ruimte ten behoeve van het naastgelegen kantoor. Het lichtdrukhuysje zal de functie van kantoor krijgen. Om dit gebruik mogelijk te maken zal een pantry en toilet toegevoegd dienen te worden. Deze nieuwe toevoeging dient zodanig ingepast te worden dat de architectuur en het matenstelsel niet worden verstoord.
5. Daarnaast zal het niet uitgevoerde plan uit 1982 worden gerealiseerd. Als stedenbouwkundige tegenhanger van het opgehoogde en uitgebreide ateliergebouw zou aan de achterzijde van de carport een twee verdiepingen hoog gebouw worden opgericht. Hoewel niet gebouwd, is de vergunning voor de bebouwing nooit ingetrokken en nog steeds geldig.



ZUIDGEVEL VAN HET POLAN UIT 1982 VOOR UITBREIDING VAN HET COMPLEX

De oorspronkelijke functie van dit nieuw op te richten gebouw zou kantoor zijn. In de toekomst zou het als woonhuis kunnen dienen voor één van de kinderen van Jan de Jong. Vereniging Hendrick de Keyser is voornemens het gebouw alsnog te realiseren en als woonhuis in gebruik te nemen. In één van de opslagruimtes zijn de kozijnen van het pand reeds aanwezig. Hieruit blijkt dat realisatie op een laat moment is afgekap. De kozijnen geven goede houvast in het uitzetten van het matenstelsel en als de bouwkundige staat het toelaat zullen deze worden hergebruikt. Het gebouw zal een beoogde eenheid vormen met het reeds in 1982 opgehoogde ateliergebouw en gezamenlijk een onderdeel worden van het grotere geheel.

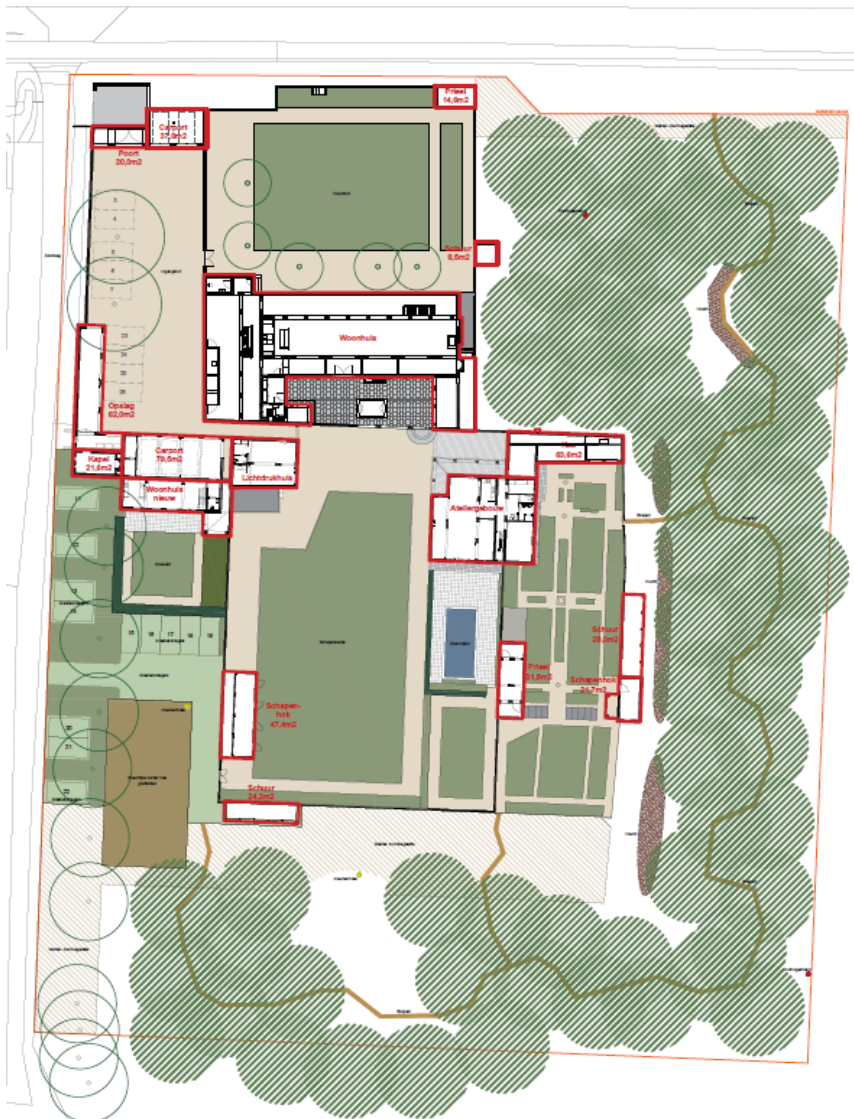
Vanwege de waardevolle architectuur zal het complex maximaal 4 dagen per jaar worden opengesteld voor open dagen. Het aantal gelijktijdig aanwezige bezoekers zal beperkt worden tot 40 personen. Handhaving van het aantal bezoekers alsmede het in goede banen leiden van parkeren zal gebeuren door medewerkers van Vereniging Hendrick de Keyser.

3.1.2 Bijgebouwen

Naast de hoofdgebouwen kent het plangebied ook een aantal bijgebouwen die horen bij bebouwingsensemble. De gebouwijtjes, prieltjes en overkappingen maken onderdeel uit van het totaalbeeld dat Jan de Jong had geschetst (zie afbeelding in 3.2).

Op onderstaande afbeelding zijn de bestaande bijgebouwen en overkappingen en de geplande carport bij parkeerplaats opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden deze bijgebouwen en overkappingen positief bestemd. Bouwen van extra bijgebouwen is niet toegestaan.



BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plan betreft de realisatie van één nieuwe woning en functieverandering van het gebouw naar seminar/bijeenkomst ruimte/museale ruimte en Monument & Bed. De functieverandering brengt beperkte extra verkeersbewegingen en parkeervraag met zich mee. De gevolgen van de parkeervraag worden in de volgende paragraaf beschreven.

Gezien de beperkte ruimte zal het aantal verkeersbeweging door de toevoeging van één woning en de functieveranderingen beperkt blijven. Ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen op de Rijksweg is er geen relevante toename. De rijksweg kan deze toename goed verwerken.

3.2.2 Parkeren

Als gevolg van de bestemmingswijziging zal een plek moeten worden bepaald voor het parkeren van auto's. Het ingangshof biedt thans plaats aan een tiental auto's, wat uit te breiden is met 4 extra plaatsen. Dit aantal is te beperkt in geval van de voorgestelde functiewijziging. Meer auto's onderbrengen op het ingangshof zou ten koste gaan van de architectuur. Diverse factoren zijn leidend bij het bepalen van de plek van parkeerplaatsen:

- De architectuur mag niet worden aangetast door het extra aantal auto's maar de parkeerplaatsen dienen zich te voegen binnen de structuur van het complex.
- De benadering van het complex door de toegangspoort is van belang voor de beleving waardoor een plek in de nabijheid van de poort wenselijk is.
- Voorkomen van aantasting van natuurgebied is wenselijk. Delen van het complex kennen momenteel een woonbestemming waardoor deze procedureel eenvoudiger tot parkeerplek te benoemen zijn dan delen met bestemming natuur.

Conform de parkeernormen buitengebied uit het parapluplan wonen en parkeren Landerd, Gemeente Landerd dd 27-06-2019 is onderstaand aantal parkeerplaatsen vereist:

- Kantoor in lichtdrukhuisje: $2,55$ parkeerplaatsen per 100 m² BVO = $2,55 \times 54/100 = 1,4$ parkeerplaatsen;
- Woonhuis in ateliergebouw: Aangehouden is een woonhuis huur vrije sector. In dit geval zijn 2 parkeerplaatsen per woning vereist;
- Nieuwbouw woning: Aangehouden is een woonhuis huur vrije sector. In dit geval zijn 2 parkeerplaatsen per woning vereist;
- Recreatieve woning (M&B) in het woonhuis: Een recreatieve woning wordt niet expliciet genoemd in de parkeernormen. Voor de berekening is de norm van een hotel *** van $6,8$ parkeerplaatsen per 10 kamers aangehouden. 7 (op basis van aantal slaapkamers) $\times 6,8/10 = 4,8$ parkeerplaatsen;
- Museumhuis: $1,1$ parkeerplaatsen per 100 m² BVO = $1,1 \times 1220/100 = 13,4$ parkeerplaatsen.
- Een bijeenkomstfunctie of seminarfunctie wordt niet expliciet genoemd in het parapluplan. Daarom wordt specifiek gekeken naar het maximaal aanwezige auto's als gevolg van deze bestemming. Het hoofdgebouw zal verhuurd worden voor kleinschalige vergaderingen, seminars en bijeenkomsten tot 20 personen. Er is gerekend met een norm van $0,8$ auto's per bezoeker. Daarnaast is er rekening gehouden met het scenario van 1 auto per bezoeker. $0,8 \times 20 = 16$ parkeerplaatsen dan wel in geval dat iedere bezoeker zelfstandig met de auto komt: $1 \times 20 = 20$ parkeerplaatsen

Totaal vereist aantal parkeerplaatsen:

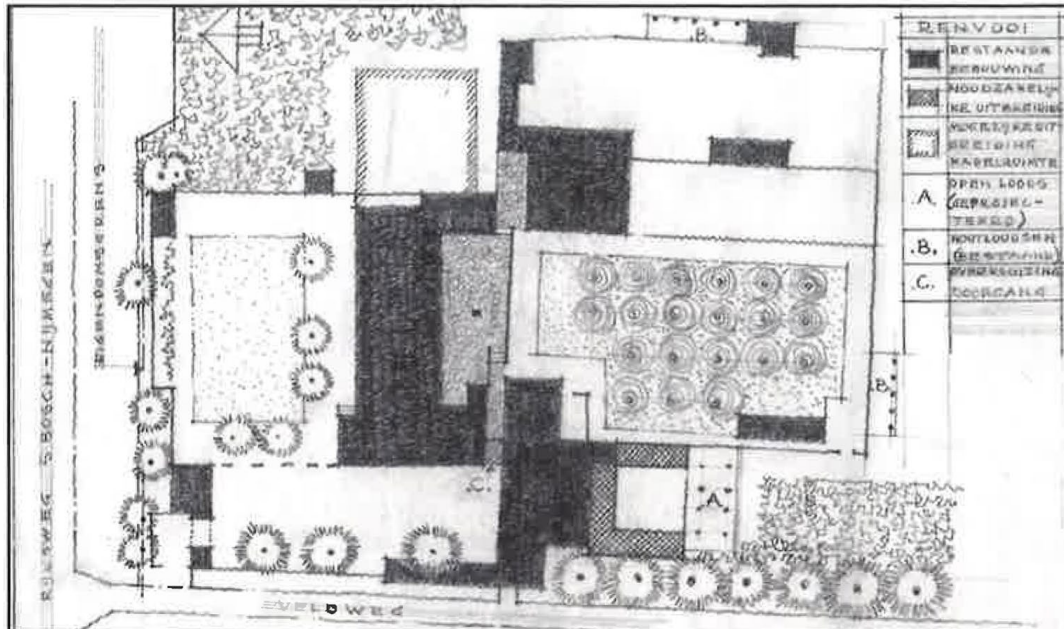
gebouwdeel	functie	aantal parkeerplaatsen
Lichtdrukhuis	kantoor	1,4
Ateliergebouw	woning	2
Nieuwbouw	woning	2
Hoofdgebouw	logies (als geheel, geen losse kamerhuur)	4,8
	museum	13,4
	bijeenkomst	16 tot 20

De bij het hoofdgebouw benoemde functies kunnen en zullen niet tegelijkertijd plaatsvinden. Daarom is in onderstaande berekening rekening gehouden met de functie die de grootste parkeerbehoefte heeft (bijeenkomst).

Het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen is: $1,4 + 2 + 2 + 16 = 21,4$. Er wordt overdag uitgegaan van een dubbelgebruik van 2 parkeerplaatsen van de woningen ten behoeve van de bijeenkomstfunctie. Hierdoor kan het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen met 2 worden verminderd tot $19,4$.

In het worst case scenario waarbij elke bezoeker van de bijeenkomstfunctie met de auto komt en niet rekening wordt gehouden met dubbelgebruik zijn $1,4 + 2 + 2 + 20 = 25,4$ parkeerplaatsen nodig.

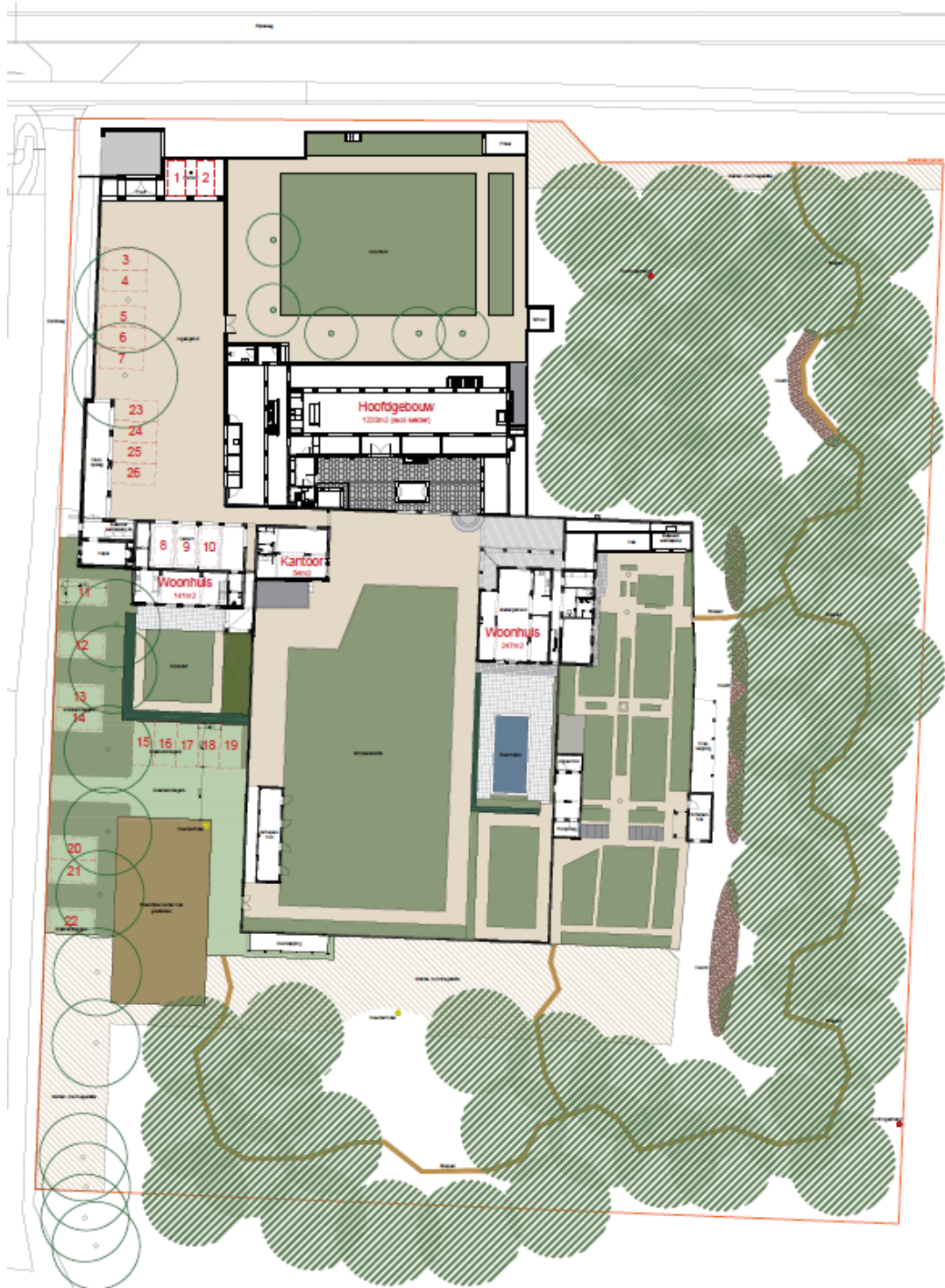
Toekomstplannen van Jan de Jong voor het complex geven aanleidingen voor de bepaling van een nieuwe plaats van de parkeerplaatsen. De grond naast en achter het nieuw te realiseren woonhuis biedt de meest optimale plek om extra de parkeerplaatsen onder te brengen. De sinds 1982 nagenoeg ongewijzigde indeling van het complex is niet een eindpunt van Jan de Jong geweest. Een ongedateerde situatietekening geeft inzicht in zijn ideeën over het terrein na realisatie van het gebouw achter de carport.



SITUATIETEKENING GRONDEN PLANGEBIED DOOR JAN DE JONG

In de toekomstige situatie (zie volgende afbeelding) is het domein naast en achter het nieuwe huis opgedeeld in diverse zones conform de situatietekening zoals getekend door Jan de Jong. Direct achter het huis is een omsloten hof geprojecteerd waardoor de buitenruimte in verhouding komt met het woonhuis. Achter het omsloten hof is ruimte om 5 auto's uit het zicht te stallen. Een bomenrij vormt de overgang tussen de zandweg "Hemelrijk" en het domein achter de carport. Tussen de bomen kunnen 7 auto's uit het zicht worden opgesteld. De parkeerplaatsen worden van de Rijksweg bereikt via de zandweg die hiervoor verbeterd zal worden.

Op het ingangshof bevinden zich thans 10 parkeerplaatsen. In geval van maximale parkeerdruk kan dit tijdelijk met 4 plaatsen worden uitgebreid. Hierdoor zijn $5 + 7 + 10 + 4 = 26$ parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeerplaatsen op het ingangshof worden hoofdzakelijk bestemd voor vaste huurders van het kantoor, woonhuis in het ateliergebouw en woonhuis in de nieuwbouw. Incidentele bezoekers van "Monument en Bed", de seminarruimte als het "Museumhuis" dienen de auto te plaatsen op de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Incidenteel zal het complex opengesteld worden voor bezichtigingen. Hiervoor zullen zoveel mogelijk parkeerplaatsen gebruikt worden binnen het complex. In enkele gevallen zal het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wellicht niet voldoende zijn. In dat geval zal worden geparkeerd langs het fietspad parallel aan de Rijksweg onder toezicht van parkeerwachten van Vereniging Hendrick de Keyser.

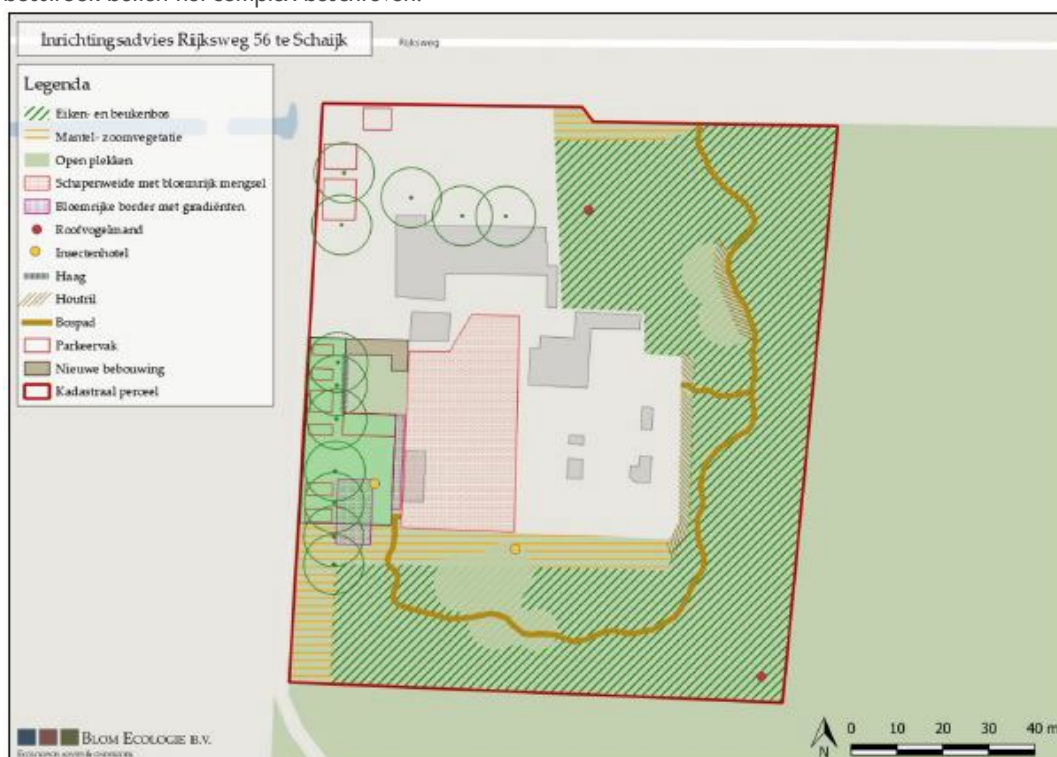


PARKEREN OP EIGEN TERREIN INCLUSIEF MAATVOERING EN FUNCTIE OPPERVAKTES

Voorgaande parkeersituatie is opgesteld met in achtname van de adviezen uit de bomeneffectanalyse (zie paragraaf 5.9.2).

3.3 Groen

Door Blom Ecologie is een Inrichtings- en onderhoudsadvies opgesteld waarbij de structuur van de door Jan de Jong ontworpen buitenruimte wordt behouden en nog aangelegd. In bijlage 7 (Inrichtings- en onderhoudsadvies Rijksweg 56 te Schaijk, 9 november 2020, BE/2020/469) is de inrichting van de binnentuin, parkeerplaats en bosstrook buiten het complex beschreven.



Buiten het NNB

(Binnen)tuin

Beplantingsvakken en borders in de binnentuin dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat te blijven om zo het ontwerp van Jan de Jong te behouden. Hier wordt geadviseerd om de tuin, waar mogelijk, aantrekkelijker te maken voor insecten als bijen, hommels en vlinders. Dit kan gerealiseerd worden door planten te gebruiken met een hoge nectarwaarde.

In de schapevelden staan een aantal fruit- en notenbomen welke een insecten aantrekkende functie hebben. Derhalve wordt geadviseerd deze te behouden en in het geval van ziekte of ouderdom deze bij het kappen één op één terug te planten. Voornamelijk is het onduidelijk of dat er beweiding zal plaatsvinden op de schapevelden. Indien er geen beweiding zal plaats vinden wordt geadviseerd hier een bloemrijk zaaimengsel in te zaaien.

Parkeerplaats

Aan de westzijde van het Jan de Jong huis wordt een nieuwe woonhuis en parkeerplaats gerealiseerd. Naast de vastgestelde parkeervakken is hier een vrije invulling mogelijk voor de inrichting en beplanting. Uit een oud schetsontwerp van Jan de Jong is hier destijds een beplantingsvak (net buiten het NNB) aangewezen, echter is het onduidelijk welke type beplanting hier dient te komen. Derhalve is ervoor gekozen in het kader van openheid en biodiversiteit hier een bloemrijke border van te maken. Zo'n border kan dan bijvoorbeeld in de stijl van het Jan de Jong huis aangelegd worden. De voorkeur bij deze bloemrijke border gaat uit naar het gebruiken van enkel inheemse plantensoorten. Een bloemrijke border heeft een belangrijke functie voor vogels en verschillende soorten insecten. Om aangetrokken insecten schuil, nest en overwinteringsplaatsen te kunnen bieden kan een insectenhotel geplaatst worden.

Binnen het NNB (bosstrook)

Momenteel bestaat de bosstrook voornamelijk uit een eiken- en beukenbos met op de randen een houtwal en op enkele plaatsen open plekken met braam- en bandnetelvegetatie. Doordat het voor een groot deel onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant, dienen de wezenlijke kernwaarden behouden te blijven en daar waar mogelijk versterkt worden zonder dat dit strijdend is met het NNB-beleid.

Ontwikkelde bosrand

Door de randen van het bosstrook (houtwal) te behouden en versterken (c.q. zoom en mantel oftewel gradiënt te realiseren), ontstaat er een vloeiende overgang van open grasland (ten westen van planlocatie) naar bos. Hierdoor ontstaat er een goed ontwikkelde bosrand, een zogeheten mantel- zoomvegetatie, waarmee een hoogtereliëf wordt gecreëerd waar verschillende soorten, als insecten, vogels en kleine zoogdieren, van kunnen profiteren. Daarnaast zorgt een mantel- zoomvegetatie voor een bufferend vermogen voor invloeden van buitenaf als nutriënten (inspoeling vanuit agrarisch gebied). Om de mantel- zoomvegetatie te realiseren dienen een aantal bomen en struiken verwijderd te worden. Dit betreffen ruwe berk, sneeuwbes en jonge zomereiken. Soorten als gewone vlier, eenstijlige meidoorn, lijsterbes, hazelaar, hondsroos en kornoelje kunnen behouden blijven. Daarnaast dienen de grote (oude) bomen behouden te blijven, gezien deze voor variatie zorgen en tevens een hogere soort aantrekkende werking hebben. Tevens hebben oude (eiken) bomen een hogere natuurwaarde voor (beschermde) paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten en insecten.

Variatie en openheid

In het bos kunnen open plekken gecreëerd worden door het bos te verjongen middels het kappen van bomen. Hierbij is het van belang dat niet alle (oude) bomen gekapt worden. Zo blijft er variatie van nieuwe bomen en oude bomen, welke als deze dood zijn (deels) behouden dienen te blijven. Door open plekken te creëren kan zonlicht de bodem weer bereiken waardoor andere type vegetatie de kans krijgt om te groeien. Denk hierbij aan planten als adelaarsvaren, bosbes (op de randen), bosanemoon, ruig hertshooi en vingerhoedskruid. Daarnaast komen er op open en zonbeschenen plaatsen andere insectensoorten voor dan op schaduwplaatsen. Door meer variatie hierin te creëren wordt er een hogere biodiversiteit gecreëerd.

Door een onverhard wandelpad aan te leggen wordt de bosstrook niet alleen aantrekkelijk voor (toekomstige) bewoners en gebruikers van het Monument & Bed, maar wordt er ook meer open plekken gecreëerd. Hierdoor groeit er op de randen van het wandelpad weer andere type (bos)vegetatie. Voor de aanleg van het bospad hoeven principe geen bomen gekapt te worden, met uitzondering van bomen met instort gevaar (c.q. in het kader van veiligheid). Het pad kan gerealiseerd worden met behulp van een bosmaaier en het (handmatig) verplaatsten van takken en ander grof materiaal. De aanleg van een verhard pad is niet mogelijk in het kader van het NNB-beleid. De locatie voor het bospad en de openplekken op de inrichtingsschets zijn indicatief en mogen afwijken.

Doodhout en rust- en nestplaatsen

Door bewust oude bomen te laten staan wanneer deze afsterven ontstaan nieuwe niches voor verschillende soorten. Daarnaast door het hout van de gekapte bomen te gebruiken voor de aanleg van houtrillen en houtstapels worden schuil- en voedselplaatsen voor verschillende diersoorten gecreëerd. Door houtstapels en takkenrillen aan te leggen ontstaan er droge ruimte die geschikt zijn voor marterachtige en andere kleine zoogdieren om een rust- en voortplantingsplaats in te vinden, daarnaast trekken dergelijke plaatsen veel verschillende soorten insecten aan, waar weer andere dieren van kunnen eten.

In het bos kunnen extra nestplaatsen gecreëerd worden voor zoogdieren en vogels. In hoge bomen kan een 'roofvogel' mand voor soorten als de boomvalk, ransuil, sperwer en buizerd.

Daarnaast dient het huidige hekwerk (prikkeldraad) om het bosperceel, met uitzondering van het hek langs het fietspad ten noorden van het plangebied, verwijderd te worden. Hierdoor wordt het bosperceel vanuit de zuidzijde toegankelijk gemaakt voor grotere (grazers)fauna.

In de rapportage zijn ook een beplantings- onderhoud- en beheeradvies opgenomen om de positieve aspecten van de aanleg van de natuur in en rondom het complex te 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 **Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkeling niet geschaad. De combinatie van wonen en natuur/landschap zorgt op deze locatie voor een meerwaarde voor de nieuwe woningen en het bestaand stedelijk gebied en de nieuwe woningen sluiten aan bij de identiteit van het omliggend gebied.

4.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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 5.11 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

Op het plangebied zijn op basis van het Barro geen voorwaarden van toepassing.

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.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Het initiatief voorziet enkel in bestemmingswijzigingen binnen het plangebied. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

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.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

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

Het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument. 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 heeft in eerste instantie geen invloed op de energietransitie, omdat het geen bouwplan omvat. Echter leiden de functiewijzigingen tot een ander gebruik van de bestaande ruimte die hierin deels getransformeerd wordt. Hierin zullen energieneutrale voorzieningen worden aangebracht.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting, omdat het geen bouwplan betreft.
- 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 markt vraag. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op een duurzame verstedelijking, omdat het geen bouwplan betreft.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Onderhavig initiatief zorgt door middel van een divers aanbod aan functies op een reeds bestaande locatie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de directe omgeving.

Conclusie

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

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet op 1 januari 2024 inwerking zal treden. Tussentijds is op 1 augustus 2023 de geconsolideerde versie met wijzigingen in werking getreden.

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.

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

Het plangebied is onderdeel van het landelijke gebied. Onderhavig plan betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument en het realiseren van een woning ter plaatse van het vergunde kantoor.

Er dient daarom aan 2 artikelen getoetst te worden:

- Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen
- Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Artikel 3.69

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied (waarin alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfspwoningen zijn toegestaan) kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfspwoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

In lid c is dus opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Aangewezen rijksmonumenten worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit betekent dat de mogelijkheid aanwezig is om op het complex in bestaande bebouwing die onderdeel uitmaakt van de aanwijzing tot rijksmonument een tweede woning te vestigen.

Omdat de tweede woning echter voorzien is in de reeds vergunde bebouwing (voor het kantoor) betreft dit momenteel nog geen bestaande bebouwing. Omdat de vergunde bebouwing wel onderdeel uitmaakt van het totaalbeeld van Jan de Jong voor het complex is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) gevraagd te beoordelen of de vergunde bebouwing deel uit maakt van het Rijksmonumentale complex.

In bijlage 4 Besluit Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het pre-advies en advies van de RCE opgenomen. De RCE heeft daarna mondeling akkoord gegeven op de door de Monumentencommissie goedgekeurde bouwplannen (zie bijlage 3). De nieuwbouw is volgens de RCE aan te merken als een voltooiing van een Bossche Schoolhuis. Het ontwerp is nog van de oorspronkelijke architect en in 1982 zelfs vergund om gebouwd te worden. Gezien de hoge en bijzonder authentieke interieurwaarden is de keuze om in de nieuwbouw de woning te vestigen om ruimte te laten in het hoofdhuis ten behoeve van museum en 'collectief' gebruik volgens de RCE te rechtvaardigen. Daarbij heeft de RCE aangegeven dat de nieuwbouw na realisatie onderdeel gaat uitmaken van het Rijksmonument (het hele complex).

Te zijner tijd kan dus wel voldaan worden aan de voorwaarde van artikel 3.69 lid c. De provincie heeft zich daarom op het standpunt gesteld dat de gewenste tweede woning mag worden gerealiseerd in de (nog te bouwen) vergunde bebouwing.

Artikel 3.73

In beginsel is ter plaatse van het plangebied conform artikel 3.73 IOV de vestiging van niet-agrarische functies onder voorwaarden toegestaan. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

In de ontwerp-Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst is het plangebied gelegen in de zone waar integraal aandacht moet zijn voor natuur, cultuur(historie) en vrije tijdseconomie (zie onderstaande afbeelding). Met de ontwikkeling van het monumentale complex tot een museumhuis met mogelijkheden voor kortdurig verblijf middels 'Monument en Bed' wordt zowel het recreatieve als cultuurhistorische aspect versterkt. Daarnaast wordt met de landschappelijke inrichting van de omliggende gronden de natuur ter plaatse versterkt.



2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

Onderhavig planvoornemen dat voorziet in de wijziging van functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument is passend binnen de directe omgeving, daar het niet hinderlijk is op zowel de naastgelegen percelen. Daarnaast heeft onderhavig planvoornemen geen (relevante) negatieve invloed op de mobiliteitsstromen, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; omdat met de functiewijziging juist leegstand van een Rijksmonument wordt tegengegaan. De toename van het aantal verkeersbeweging ter plaatse van het plangebied zorgt niet voor een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de omliggende percelen en daarmee ook niet voor een verslechtering van de woonkwaliteit. Ook blijkt uit het de natuuronderzoeken (zie paragraaf 5.9) dat de extra verkeersbewegingen geen negatieve invloed hebben op de natuurlijke omgeving. Onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op het versterken dan wel verslechteren van de omgevingskwaliteit.

3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overmatig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Er wordt geen bebouwing gesloopt, omdat het gehele complex als monument is aangewezen. Juist door de functiewijziging kan worden voorkomen dat het monumentale vastgoed leeg komt te staan. Daarnaast wordt door de te realiseren landschappelijke inrichting rondom de gebouwen van het complex de omgevings- en ecologische/natuurlijke kwaliteit verbeterd

- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
Binnen onderhavig plangebied vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats.
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
Onderhavig plangebied beschikt niet over overmatige bebouwing.
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.*
- Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een vestiging van de hierboven genoemde functies.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een uitbreiding van de reeds bestaande/vergunde bebouwing. Daarnaast heeft onderhavig planvoornemen een beperkte verkeersaantrekkende werking. Dit is passend binnen de omgeving.
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
Onderhavig planvoornemen betreft een functieverzameling van onder meer een Museumhuis, Seminar-/Bijeenkomst ruimte en Monument & Bed.
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
Onderhavig planvoornemen voorziet in de opslag en stallen in gebouwen.
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*
Onderhavig planvoornemen houdt geen rekening met een mogelijke verhuizing.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
Onderhavig plan betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument. Dit is passend binnen de omgeving van de Rijksweg. Hierdoor is het niet noodzakelijk en doelmatig om deze te vestigen op een bedrijventerrein.
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
Dit sublid is niet van toepassing, omdat het geen detailhandelsvoorziening betreft.
- c. *een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*
Onderhavig plan betreft een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg van circa 6.235 m², minder dan 1 hectare.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- stalderingsgebied;
- beperkingen veehouderij.

Beperkingen veehouderij en Stalderingsgebied

De artikelen 3.51 en 3.52 IOV stellen 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

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat middels de toevoeging van andere functies leegstand wordt voorkomen in dit rijksmonument. Hiermee wordt de mogelijkheid tot verloedering van het plangebied tegengegaan.

Daarnaast wordt middels de verschillende functiewijzigingen getracht het rijksmonument optimaal te benutten. Dit moet leiden tot een nieuw knooppunt waar bedrijvigheid samenkomt binnen het buitengebied van Schaijk.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is beschreven in paragraaf 4.3.3 waarin het project aan het gemeentelijke 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Maashorst' wordt getoetst.

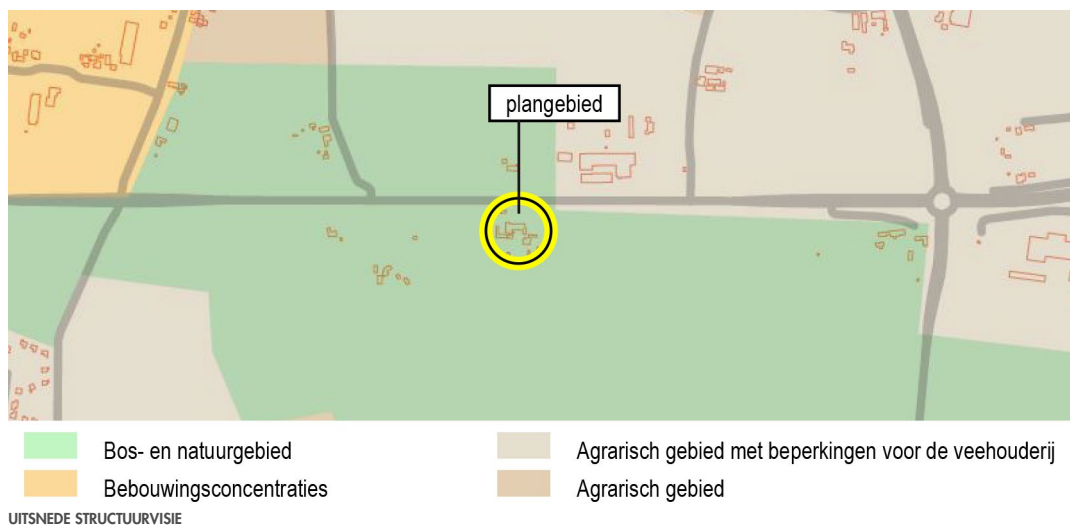
4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Maashorst is de 'Structuurvisie Gemeente Maashorst (deelgebied Landerd)' vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisie, onderhavig plangebied is aangegeven.



In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in de beleidsvelden:

- wonen;
- economie;
- voorzieningen;
- omgeving en eigenheid, en;
- mobiliteit.

Omgeving en eigenheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Maashorst primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit. Ondanks alle rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsinspanningen is ook de gemeente Maashorst er in de afgelopen decennia niet volledig in geslaagd om in het buitengebied een duurzame, sterke en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De gemeente kent veel bijzonder fraaie gebieden en plekken. Er zijn ook situaties in het buitengebied waar de ontstane ruimtelijke kwaliteit bij nader inzien onvoldoende is. De gemeente onderscheidt zich daarin overigens niet ten opzichte van andere gemeenten.

Vrijwel alle landelijke gemeenten worstelen met dit vraagstuk. In de structuurvisie wil de gemeente daar een kanteling in maken. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

1. De gemeente Maashorst kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit.
2. Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap.
3. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich op zodanige wijze te voegen in dit landschap dat de kenmerkende karakteristiek van de verschillende gebieden minimaal behouden blijft, maar bij voorkeur nog versterkt wordt.
4. In sommige gebieden prevaleert de primair landschappelijke functie en in sommige gebieden de agrarische functie. Er dient een evenwicht te ontstaan tussen de verschillende claims op het buitengebied.
5. Het versterken van de landschapsstructuur is noodzakelijk, omdat tal van gebouwde ontwikkelingen in het (recente) verleden onvoldoende rekening hebben gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap.

De kwaliteit van het landschap moet op een dusdanig niveau worden gebracht dat deze de (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen ook kan dragen.

Daarnaast is de gemeente opgedeeld in een achttal gebieden naar geografische locatie. Onderhavig plangebied ligt binnen het gebied 'Bos en natuurgebied'. Binnen dit gebied vallen de grotere bos- en natuurgebieden, inclusief de daarbij behorende agrarische enclaves. De verspreide kleinere bosgebieden maken onderdeel uit van de betreffende deelgebieden.

Deze gebieden zijn primair bedoeld voor de ontwikkeling en uitbreiding van bos en natuur. Dat wil niet zeggen dat er geen functies zijn toegestaan. Functies die zich niet verenigen met de uitgangspunten ten aanzien van bos- en natuurontwikkeling, zoals bedrijvigheid of veehouderij, zijn hier uitgesloten. Andere functies kunnen onder voorwaarden worden toegestaan. Het gaat daarbij voornamelijk om functies toe een toegevoegde waarde kunnen hebben voor het gebied, zoals recreatie, horeca of maatschappelijke voorzieningen.

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van de bos- en natuurgebieden. Aan omschakelen naar 'verblijfsrecreatieve activiteiten' kan medewerking worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief is kleinschalig en passend in de omgeving;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren";
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Maashorst";
- Het initiatief is een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product;
- Het initiatief heeft geen nadelige effecten op omringende natuur.

Voor het aspect 'maatschappelijke voorzieningen' stelt de structuurvisie het volgende:

- 'Aan omschakeling van bestaande andere functies naar maatschappelijke voorzieningen wordt alleen medewerking verleend indien de locatie zich daarvoor leent ten aanzien van bereikbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid.'
- Tevens dient in dat geval een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".

Analyse

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument en de bouw van een reeds vergund kantoor. Dit sluit aan bij de punten 1 en 5 van het aspect 'omgeving en eigenheid'. Hierin wordt de nadruk gelegd op de reeds bestaande/vergunde bebouwing die een andere invulling krijgt om kwaliteit aan de omgeving toe te voegen.

Er kan daarnaast voldaan worden aan de aangegeven voorwaarden. Het initiatief wordt binnen de bestaande/vergunde bebouwing gerealiseerd en verstoort daarmee de omgeving niet.

De parkeervraag wordt binnen het plangebied opgelost in een natuurlijk setting.

In paragraaf 4.3.3 wordt onderbouwd hoe voldaan wordt aan de bijdrage ruimtelijke kwaliteit. Door de nieuwe opzet van Monument & Bed, die in deze omgeving nog niet voorkomt, kunnen meer mensen het monument beleven en zullen de gasten gebruik kunnen maken van de omliggende natuur.

De natuur wordt niet nadelig beïnvloed, in tegendeel door de vergroting van de beplantingsdiversiteit (zie paragraaf 3.3) zal de natuur versterkt worden.

Daarnaast sluit het initiatief aan bij het aspect 'maatschappelijke voorzieningen' binnen het gebied 'Bos en natuurgebied'. Onderhavig plan voorziet namelijk in de uitbreiding van functies binnen een reeds bestaand rijksmonument.

Conclusie

Het initiatief past binnen de 'Structuurvisie Gemeente Maashorst (deelgebied Landerd)'.

4.3.2 Landschapsbeleidsplan Landerd

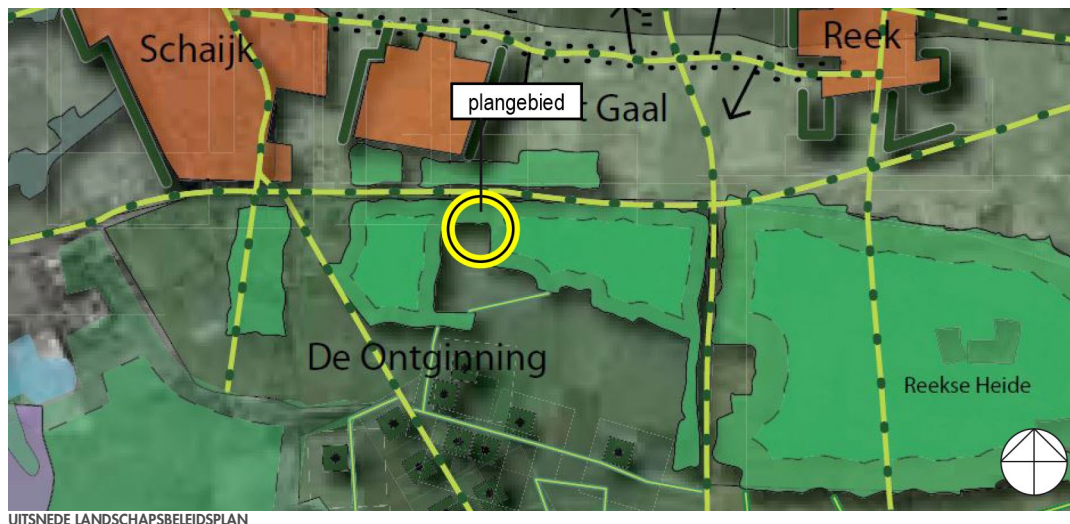
Door de gemeente Maashorst is het 'Landschapsbeleidsplan Landerd' vastgesteld. In dit beleidsplan worden twee doelen nagestreefd:

1. Een veelzijdig zandlandschap met uitgestrekte onderling verbonden natuurgebieden. Waartussen landbouwenclaves met grote diversiteit in beeld en gebruik;
2. Een hoogwaardig landschap waar het heerlijk werken en recreëren is, waar de natuur altijd zeer dichtbij is en waar elk gebied een eigen gezicht heeft.

De algemene visie is opgedeeld in een drie uitvoerprogramma's:

1. Versterk de karakteristieken van het landschap welk te onderscheiden zijn op basis van ontginning, van bodem en van ruimtelijke landschappelijke kenmerken; dit versterkt de oriëntatie en vergroot de identiteit;
2. Maak voor sommige plekken een nieuw kader; nieuwe ontwikkelingen (als schaalvergroting veehouderij, recreatie) een plek geven en inpassen met gebiedseigen middelen;
3. Begin op korte termijn een aantal kansrijke plekken in te richten, dit vormt een inspiratie en een katalysator voor de andere landschappelijke ontwikkelingen.

Daarnaast is binnen de gemeente Maashorst het deelgebied Landerd opgedeeld in 12 deelgebieden. Deze deelgebieden hebben ieder hun eigen identiteit, landschappelijke ontwikkeling, ecologische ontwikkeling en recept. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'De Ontginning'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het landschapsbeleidsplan, onderhavig plangebied is aangegeven.



Dit deelgebied, gelegen tussen de Maashorst en de Reekse bossen bestaat uit een coulissen landschap met lanen en groene erven, deels grootschalig, deels besloten. Concreet beleid voor dit deelgebied is het versterken van het landschap door de robuuste aanplant van alle erven. Kleinschaligheid nabij de Maashorst versterken, aanleg bosjes als coulissen.

Analyse

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument en de bouw van een woning ter plaatse van het reeds vergunde kantoor. Dit initiatief sluit aan bij het tweede doel dat wordt nagestreefd, omdat in de toekomst werk en recreatie verbonden moet worden op deze locatie midden in de natuur. Hierbij wordt het derde uitvoeringsprogramma gevolgd, door deze kansrijke plek in te richten die moet werken als katalysator voor de omgeving.

Daarnaast sluit het planvoornemen aan bij het deelgebied 'De Ontginning'. Middels onderhavig plangebied blijft het landschap rondom het plangebied behouden en wordt het coulissen landschap versterkt.

Conclusie

Het initiatief past binnen het 'Landschapsbeleidsplan Landerd'.

4.3.3 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied eist de Interim Omgevingsverordening in bepaalde gevallen een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 4.2.2. Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3.3.1 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn met de gemeenten Bernheze, Schijndel, Mill en Sint Hubert en Oss afspraken gemaakt over de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Volgens de Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) -afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben:

1. Geen of verwaarloosbaar,
2. beperkt en
3. aanzienlijk.

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact. Er worden dus "passende" maatregelen geëist.

Voorliggend initiatief wordt volgens gezien als een ontwikkeling met een aanzienlijke impact.

Categorie 3 ontwikkeling

Ten aanzien van categorie 3 ontwikkelingen is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering).

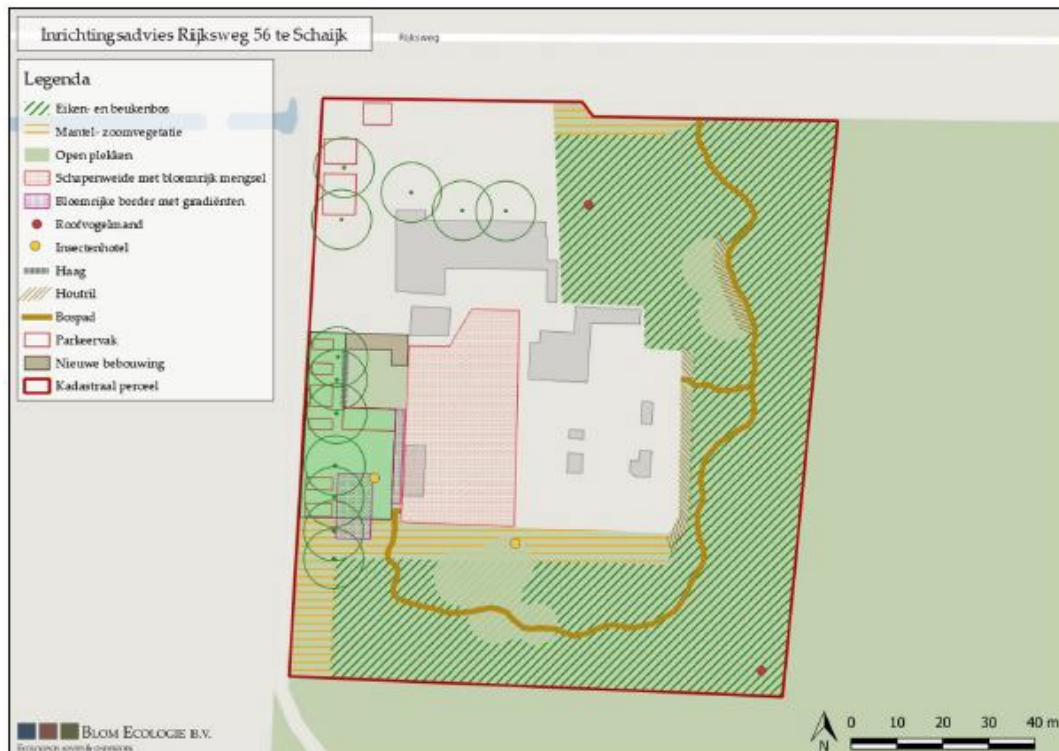
De gemeente Maashorst wijkt hier van af. Ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient

- in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven.
- Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm's) genomen worden.
- Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

4.3.3.2 Investering

Om te kunnen voldoen aan stap 1 van de kwaliteitsverbetering van het landschap (fysieke kwaliteitsverbetering) is een Inrichtings- en beplantingsadvies (zie bijlage 7) gemaakt.

Op onderstaande tekening zijn de fysieke verbeteringen van het landschap zichtbaar (zie ook paragraaf 3.3).



INRICHTINGSADVIES

Binnen de muren van het monument wordt de beplanting versterkt en wordt beplanting toegevoegd die een aantrekkelijke werking hebben op insecten. Het omliggende bos wordt versterkt, maar ook beter toegankelijk gemaakt waardoor het bos ook beleefd kan worden door de gasten van het complex. Met het genoemde beplantingsplan wordt aan de fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap voldaan.

Daarnaast is op pagina 28 van de planvisie (zie bijlage 2) te lezen dat er diverse verduurzamingsmaatregelen worden getroffen. Onder andere de volgende maatregelen zijn voorzien:

- verdwijnen bovengrondse gastank;
- zelfvoorzienend verwarmingssysteem aanleggen;
- realiseren spouw-, vloer- en dakisolatie in het monument;
- realiseren spouw- en dakisolatie ateliergebouw en lichtdrukhuis;
- realiseren spouw-, vloer-, dak- en raamisolatie nieuwbouw;
- door de voorgestelde isolatiemaatregelen worden de transmissieverliezen dermate beperkt dat verwarming van de panden middels een lage-temperatuur-verwarming mogelijk wordt;
- warmte-opwekking zal gebeuren middels drie lucht-water warmtepompen;
- de energievraag van de warmtepompen zal worden gecompenseerd door PV-panelen op platte daken van gebouwen. Op het dak van het lichtdrukhuis, ateliergebouw en nieuwbouw zullen pv-panelen worden geplaatst.

Het tweede punt betreft minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen.

- Door het behoud van het monument en het openstellen van het monument voor publiek wordt een op deze plek een maatschappelijke kwaliteit toegevoegd.
- Daarnaast zal door het aanbrengen van een alternatief (zelfvoorzienend) verwarmingssysteem en isolerende maatregelen aan het gebouw een verbetering van de duurzaamheid van het bestaande complex teweeg worden gebracht. De nieuwe woning zal natuurlijk ook zo duurzaam mogelijk worden uitgevoerd. Hiervoor wordt momenteel door BOOM-Hoogers - Duurzaam bouwen advies, een verduurzamingsadvies opgesteld welke zal worden opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Met bovenstaande kwalitatieve maatregelen wordt voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing/verbetering en maatschappelijke bijdrage van het initiatief.

4.3.3.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. De initiatiefnemer en de gemeente hebben daarom een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing is vastgelegd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarmee de realisatie en het behoud van de kwalitatieve maatregelen is geborgd. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de Interim Omgevingsverordening.

4.3.4 Toeristisch-recreatief beleidsplan Maashorst

Door de gemeente Landerd is het 'Toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd' vastgesteld. De gemeente Maashorst heeft een stevige ambitie als het gaat om recreatie en toerisme. Om de potenties van de vrijetijdssector voor Reek, Schaijk en Zeeland te benutten zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Een groei van het aantal toeristische overnachtingen tot 400.000 in 2020;
2. Een toename van het aantal dagrecreatieactiviteiten door toeristen en inwoners;
3. Een verhoging van de bestedingen door recreanten en toeristen.

Dit beleidsplan geeft aan wat de meest kansrijke ontwikkelrichtingen voor deelgebied Landerd zijn. Om het toeristisch-recreatieve profiel van deelgebied Landerd te versterken en de gemeente optimaal te positioneren dient de komende jaren te worden ingezet op:

- Natuurbeleving;
- Cultuurhistorie;
- Gezondheid.

De meest interessante doelgroepen voor deelgebied Landerd zijn: jonge gezinnen die drukte en gezelligheid zoeken en energiek, enthousiast en spontaan zijn; prijsgevoelige mensen met gemiddeld of wat lager inkomen, gericht op het eigen gezin en de eigen leefomgeving en evenwichtige en sociaal ingestelde mensen die op een ingetogen manier genieten, zoeken naar verdieping en belang hechten aan duurzaamheid en verse producten.

De in deelgebied Landerd aanwezige verblijfsrecreatie sluit over het algemeen goed aan bij deze doelgroepen. Ontwikkelmogelijkheden liggen daarom met name bij kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod en bij verbreding naar specifieke doelgroepen en (niche)markten.

Het lokale aanbod aan dagrecreatie is op dit moment nog behoorlijk beperkt. Uitbreiding van dit aanbod is wenselijk waarbij er vooral kansen liggen bij buitenrecreatie, sporten/fitness, wellness en evenementen.

Analyse

Onderhavig planvoornemen betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument. Het 'Toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd' stelt voor erfgoed en monumenten het volgende: *"Hoewel de dorpen en buurtschappen van het deelgebied Landerd een lange geschiedenis hebben is het aanbod aan bezienswaardige cultuurhistorische elementen in de gemeente relatief beperkt."*

Op de monumentenlijst van het deel van de voormalige gemeente Landerd staan 34 monumenten. Dit zijn veelal veel historische boerderijen en enkele monumentale panden in de kernen, maar onder andere ook de in 1925 geknakte lichtmast in 't Oventje, de oude ANWB wegwijzer in Reek en het voormalige woonhuis van Bossche School architect Jan de Jong (onderhavig plangebied).

Met de functiewijzigingen die worden beoogd kan het aanbod aan bezienswaardige cultuurhistorische elementen worden uitgebreid. Dit sluit aan bij de richtlijn om in te zetten op het aspect 'Cultuurhistorie'.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen het 'Toeristisch-recreatief beleidsplan Maashorst'.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten paragrafen

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 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.

5.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma Geotechniek Zuid BV uit Oirschot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 56 te Schaijk" (25 mei 2018, 1801036). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5. Lankelma Geotechniek Zuid BV concludeert dat:

- De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,3 m-mv afwisselend uit matig fijn, matig siltig/grindig zand en sterk zandige leemlagen. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem;
- In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan barium, zink, benzeen, en naftaleen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden;
- Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn ervan uit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 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.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Diverse woonfuncties zijn aanwezig, afwisselend met agrarische functies en niet-agrarische functies. Daarnaast wordt lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid aangemerkt als gemengd gebied.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft realisatie van één nieuwe woning, en functieverandering naar seminar/bijeenkomstruimte/museale ruimte en Monument & Bed. De functieverandering brengt beperkte extra verkeersbewegingen en parkeervraag met zich mee. In paragraaf 3.2 is beschreven wat de gevolgen zijn van deze wijzigingen.

Verder worden geen hinderveroorzakende activiteiten binnen het plangebied verricht. Er is geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Rijksweg 33: Van der Burgt Kozijnen	251, 331	3.1	30 m	120 m

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.2.3 Conclusie

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

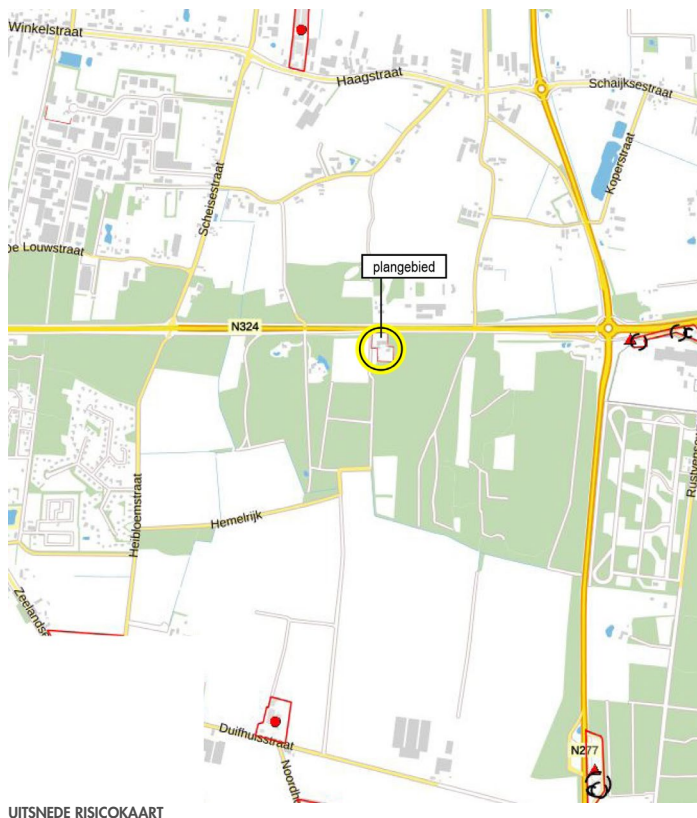
5.3 Externe veiligheid

5.3.1 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.

5.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).



Op de Risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Geurhinder veehouderijen

5.4.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

5.4.2 Gemeentelijk geurbeleid

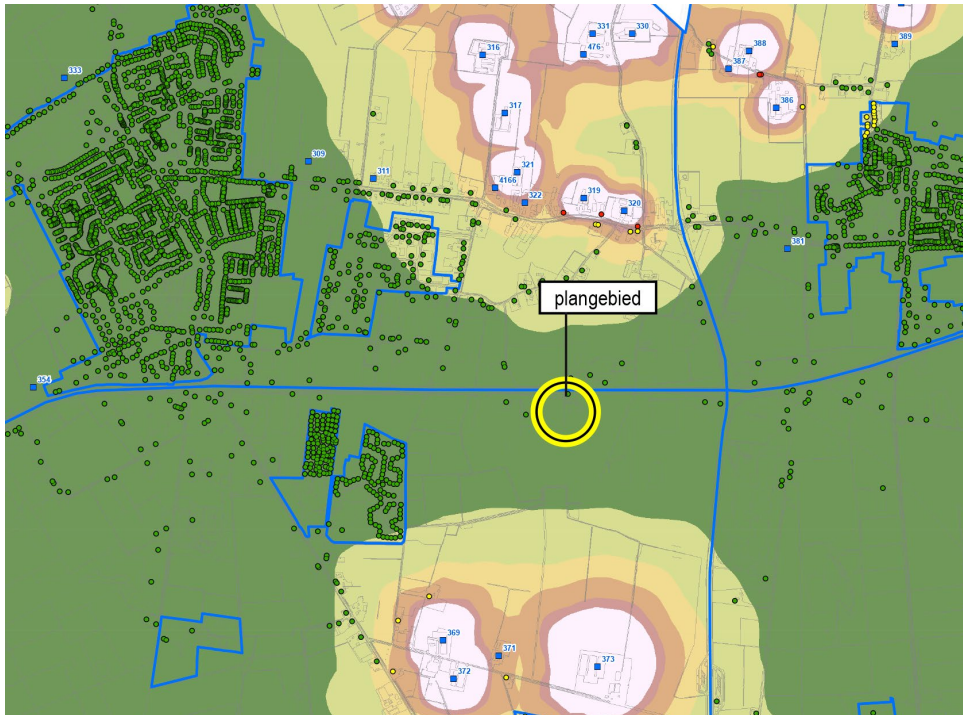
Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad de "Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd" en de "Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd" vast. Op 12 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd de verordening gewijzigd vastgesteld. Het doel van de Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid. De actuele geurkaart dateert van 1 januari 2019.

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

5.4.3 Verantwoording

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van de kern Schaijk. Op basis van de gemeentelijke geurverordening bedraagt de maximale waarde voor geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied van Schaijk 9,0 odour units (hierna ou). Er bevinden zich binnen een straal van 600 meter rondom het plangebied geen veehouderijen.



Op basis van de actuele kaart met de gecumuleerde geurbelasting kan worden geconcludeerd dat voor het plangebied het woon- en verblijfsklimaat 'optimaal' is. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan. Het planvoornemen wordt dan ook niet beïnvloed door het aspect geur.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Geluid

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Analyse

Het plan betreft realisatie van één nieuwe woning ter plaatse van de vergunde (bog te realiseren) bebouwing.

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aansluitend aan en achter de bestaande bebouwing van het Rijksmonument. Alleen de eerste verdieping reikt boven de bestaande bebouwing uit. In deze gevel is slechts één klein raam voorzien.

Door afscherming door de bestaande bebouwing en de gesloten gevel aan de noordzijde kan zowel binnen als buiten in de tuin aan de zuidzijde een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 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.

5.6.2 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 initiatief betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument 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 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan. Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7 Archeologie

5.7.1 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.

5.7.2 Analyse

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 3). Er geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 50 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 250 m². Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van de functies in de bestaande bebouwing ter behoud van het rijksmonument en het bouwen van een woning ter plaatse van het reeds vergunde kantoor, waarbij het initiatief de grenzen niet overschrijdt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Inleiding

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

5.8.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, het gehele complex is namelijk een Rijksmonument. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

In het document 'Kernwaarden en planvisie' (zie bijlage 2) en het 'Besluit aanwijzing Rijksmonument' (zie bijlage 6) is beschreven hoe de voorliggende ontwikkeling er voor zorgt dat een cultuurhistorisch waardevol pand kan worden behouden en versterkt voor de toekomst.

5.8.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.9 Natuurwaarden

5.9.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.9.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie.

Het dichtstbijzijnde Nature 2000 gebied is gelegen op ca. 20 km. De toevoeging van een vrijstaande woning en functiewijzigingen leiden tot een zeer beperkte verkeerstoename. Deze is echter niet significant gezien de ligging van de naburige provinciale Rijksweg.

De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in geval van de nieuwbouw mogelijk sprake zijn van een relatief lagere uitstoot door hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie. Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect van stikstofdepositie, bij soortgelijke en grotere projecten en op dergelijk grote afstand tot kwetsbare habitats, zeer beperkt is. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Een nadere toetsing is niet nodig. Het plan heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt niet in het Natuurnetwerk Brabant (zie onderstaande afbeelding). In het kader van de landschappelijke inpassing vinden er nog wel enkele ingrepen plaats. Ter plaatse van het Dennen, eiken en beukenbos zijn geen ingrepen voorzien. De ingrepen aan de westelijke bosstrook niet mogen resulteren tot aantasting of verslechtering van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant

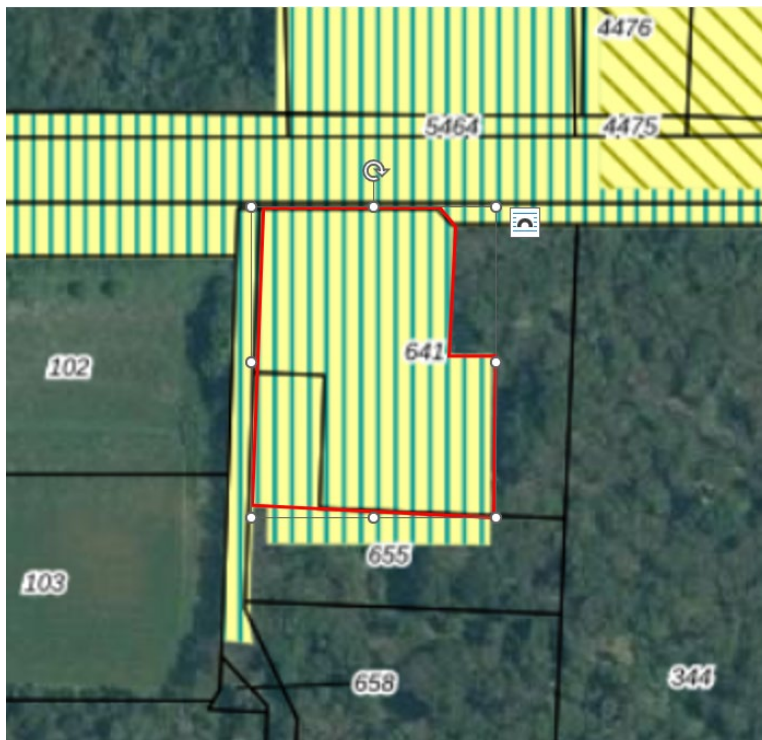


Natuur netwerk Brabant
 plangebied

UITSNEDE KAART IOV

Het oostelijke deel van het NNB binnen de planlocatie ligt buiten de muur van het monumentale pand en zal derhalve niet fysiek worden aangetast. Aan de bestaande bebouwing zullen alleen renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Versturende factoren zoals geluid en licht zullen derhalve zeer beperkt zijn en alleen relatief in een kort tijdbestek plaatsvinden.

De realisatie van de nieuwe woning op deze locatie heeft geen significante invloed op geomorfologische processen, waterkwaliteit, kwaliteit van bodem, water en lucht, openheid of landschapsstructuur.



Groenblauwe mantel
 plangebied

Groenblauwe mantel

De waarden in de Groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan bodem-watersysteem, aan landschapselementen of aan het voorkomen van bijzondere planten of dieren. Aan de bestaande bebouwing zullen alleen renovatiewerkzaamheden plaatsvinden, dit zal geen negatief effect hebben op de Groenblauwe mantel. De locatie van de te realiseren woning bevindt zich ook binnen de Groenblauwe mantel. Echter is hier alleen sprake van sterk begroeiende struikgewassen. Het is aannemelijk dat de struikgewassen geen essentiële waarde hebben voor de flora en fauna. Er is geen sprake van aantasting van het bodem-watersysteem, het wegnemen van kenmerkende landschapselementen of het wegnemen van functioneel leefgebied van bijzondere (beschermde en/of bedreigde) planten of dieren. Daarbij is voor het desbetreffende gebied al een woonbestemming aangewezen. Van negatieve effecten op de Groenblauwe mantel is derhalve geen sprake.

Soortenbescherming

Bij ontwikkeling van het initiatief (bouw woning en aanleg parkeerplaatsen) kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Middels een Quickscan natuurwaarden dient te worden onderzocht of er een belemmering is voor voorliggende ontwikkeling.

De beoordeling van het plan ten aanzien van de soortenbescherming is uitgevoerd door Blom Ecologie BV uit Waardenburg; rapport "Quickscan Wet natuurbescherming Rijksweg 56 te Schaijk" (6 januari 2022, 2021-1239). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd. In het onderzoeksrapport doet Blom Ecologie BV de volgende bevindingen:

- De realisatie van een vrijstaande woning en renovatiewerkzaamheden aan bestaande bebouwing aan de Rijksweg 56 te Schaijk is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.
- De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.
- De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

En doen zij aanbevelingen voor te treffen maatregelen.

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht);
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten;
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Tevens dient lichtuitstraling richting de bomen nabij de locatie van de te realiseren woning voorkomen te worden. Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel);
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Er is geen aanvullend onderzoek nodig naar effecten op beschermde flora en fauna door de beoogde ontwikkelingen

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.

Desalniettemin wordt middels onderhavig planvoornemen meerdere parkeerplaatsen aangelegd op korte afstand

van 12 bomen. Mogelijk ondervinden de bomen (negatieve) gevolgen van de uit te voeren werkzaamheden. Uitgangspunt van de opdrachtgever is het duurzaam behoud van de bomen.

Om het effect van de voorgenomen werkzaamheden te beschrijven heeft Bomenwacht Nederland uit Linschoten een Bomeneffectanalyse uitgevoerd, rapport: "Bomen Effect Analyse Planbeoordeling Rijksweg 56, Schaijk" (10 januari 2020, 19495). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 9 van de toelichting.

Bomenwacht Nederland concludeert dat:

- Van 9 bomen is de kwaliteit voldoende, 2 bomen hebben een matige kwaliteit als gevolg van onvoldoende bovengrondse groei ruimte (geringe plantafstand). Voor deze 11 bomen geldt een toekomstverwachting ten minste 15 jaar. Vanwege de soort en de goede groeiplaats hebben de bomen de potentie om nog zeer lang te kunnen blijven staan. Van 1 afgestorven boom is de kwaliteit slecht, de toekomstverwachting is minder dan 1 jaar.
- De bodemomstandigheden bij de bomen zijn optimaal. In de strooisellaag wordt organisch materiaal goed omgezet, wat duidt op een goed bodemleven.
- 1 boom kan niet worden behouden doordat de bouw van de woning schade aan de stabiliteitskluit toebrengt. Ook moet een omvangrijke gesteltak worden verwijderd. De invloed van het project op 7 bomen is aanzienlijk, met name omdat de strooisellaag en de fijne beworteling worden verwijderd of beschadigd raken. Het ontwerp laat bij 4 bomen geen verandering zien, hier wordt geen projectinvloed verwacht.

Advies

Van belang is dat de bomen in de huidige situatie een goede groeiplaats hebben en dat elke verandering zoals geschetst in het ontwerp op deze situatie direct een negatief effect heeft. Voor duurzaam behoud is afzien van de werkzaamheden onder de bomen de beste optie.

Worden toch werkzaamheden uitgevoerd onder de bomen, dan gelden de volgende adviezen:

- Voer geen werkzaamheden uit binnen de omvang van de stabiliteitskluit.
- Heroverweeg de bouw van de woning (1 boom is onhoudbaar door de bouw van de woning).
- Overweeg het aantal parkeerplaatsen te beperken of elders parkeerruimte te realiseren.
- Is dat niet mogelijk, overweeg langspaarvakken in plaats van haaks parkeren.
- Overweeg om de parkeerplaatsen uitvoeren met grasbetontegels.
- Probeer binnen de kroonprojectie zo veel mogelijk de natuurlijke situatie te handhaven.
- Voorkom doorspitten/verwijderen van de strooisellaag en laat vallend blad ongemoeid.

Aanpassing ontwerp parkeerplaatsen

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen is het ontwerp van de parkeerplaats aangepast:

- De houten overkapping t.p.v. parkeerplek 18 t/m 22 (16 t/m 20 in nieuwe tekening) is komen te vervallen
- De parkeerplekken langs de zandweg zijn verminderd van 10 naar 7 waardoor wortels meer ontzien zullen worden door grotere afstand tot de stam
- Parkeerplekken evenals de doorgang naar 18 t/m 22 (16 t/m 20 in nieuwe tekening) worden als halfverharding / grasbetontegels uitgevoerd
- Boom 8 (t.p.v. woning), 7 (om 6 meer lucht te geven) en 11 (want al dood) worden gekapt.

Deze aanpassingen zorgen voor een verbetering van de situatie. Belangrijk blijft een meeste natuurlijke realisatie van de parkeerplaatsen en het laten liggen van het gevallen blad om de voedselkringloop in stand te houden.

5.9.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.10 Waterparagraaf

5.10.1 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).

5.10.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.10.2.1 Nationaal niveau

- Nationaal Water Programma 2022 - 2027
Nederland is een waterland. Wateropgaven in Nederland worden door klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimedruk steeds groter en complexer. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 ontwikkeld dat in het voorjaar van 2022 is vastgesteld. Dit is de opvolger van Het Nationaal Waterplan (NWP), het Rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021.

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaardwegen beschreven aan de hand van drie hoofddambities voor het waterbeleid:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Water Programma 2022-2027 zijn de stroomgebied beheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

5.10.2.2 Provinciaal niveau

- Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027
Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

5.10.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021
In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het waterschap beschrijft wat ze (vaak samen met anderen) gaat doen om die doelen te halen en hoe ze inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Hierdoor weten de inwoners van haar werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. In het actuele waterbeheerplan krijgen de volgende programma's aandacht:
 1. Programma Waterveiligheid: Oost Brabant beschermen tegen overstromingen;
 2. Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Goede waterkwaliteit en -kwantiteit voor mens en natuur en Gezond en natuurlijk water;
 3. Programma Schoon water: Goede zuiveringsresultaten voor gezond water in sloten en beken.

- **Brabant Keur**
In de Keur zijn hydrologische uitgangspunten opgenomen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde toe, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:
 1. Hergebruik;
 2. Vasthouden/infiltreren;
 3. Bergen en afvoeren;
 4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
 5. Afvoeren naar de riolering.

Het waterschap vraagt aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1 ha, zoals bij deze ontwikkeling, kan de compenserende berging als volgt berekend worden:
Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,06 (in m) * gevoeligheidsfactor

Hierbij dient een gevoeligheidsfactor van 1, ½ of ¼ toe te worden afhankelijk van de locatie van het projectgebied. Volgens de Keurkaart bedraagt de gevoeligheidsfactor ter plaatse van het projectgebied 1.

Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging weer volledig beschikbaar te zijn.

5.10.3 Watersysteem

5.10.3.1 Bodem

Bodemopbouw

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,3 m-mv afwisselend uit matig fijn, matig siltig/grindig zand en sterk zandige leemlagen. Met name de bovengrond is humushoudend.

Infiltratiecapaciteit

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

5.10.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.10.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 1,40 m -mv (bron: bodemkaart).

5.10.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.10.4 Hemelwater

5.10.4.1 Verhard oppervlak

Er wordt slechts een beperkt oppervlak aan (half)verharding toegevoegd. De toevoeging betreft:

- ca. 40 m² dakoppervlak en ca. 20 m² (50% van dakoppervlak) voor de woning ter plaatse van het vergunde kantoor;
- ca. 240 m² halfverharding voor de parkeerplaatsen (15 pp x 10 m² en ca. 90 m² toegangsweg naar parkeerplaatsen binnen plangebied)

De totale toename van de verharding is ca. 300 m².

5.10.4.2 Ontwerp bergingsvoorziening

De parkeerplaatsen zullen als halfverharding worden gerealiseerd en liggen in een ruime groenzone, waarmee het water ter plaatse wordt geïnfiltrerd in de bodem.

Het hemelwater van de nieuwe woning en het terras worden opgevangen in de tuin middels een regenton en verdere infiltratie in de tuin. In de tuin is voldoende ruimte om (60 m² x 1 x 0,06 m =) ca. 3,5 m³ water te bergen.

5.10.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Rijksweg geloosd worden.

5.11 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 geluidzonerings;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Ter plaatse van onderhavige locatie is alleen het radarverstoringgebied van toepassing. Het plangebied valt buiten het bereik van de andere beperkingen die derhalve niet verder worden beschreven.

5.11.1 Radarverstoringgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;

Het plangebied ligt op een afstand van 9.190 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 89,10 meter boven NAP (ofwel 40,10 meter boven maaiveld) bedragen. Het initiatief blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringgebied.

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 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. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

5.12.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zijn dermate beperkt van omvang dat het niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien zoals bedoelt 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.

5.12.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel door de initiatiefnemers gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Verhaal van kosten zal door de gemeente daarom hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade is een anterieure overeenkomst ter verhaling van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhalen van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

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

Gemengd (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor de functies wonen (al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg), kantoor zonder baliefunctie, seminar-, museum-, bijeenkomstruimte en 'Monument & bed'. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ook voor het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Waarde –Archeologie (artikel 4)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Overige regels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van de regeling met betrekking tot parkeren.

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 procedurerestappen zijn:

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

8.1 Omgevingsdialoog

Op 6 april 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied.

De belanghebbenden hebben daar een rondleiding gekregen over het complex met uitleg over de geschiedenis van het complex, de diverse gebouwen, de bijzondere architectuur en de onderliggende theorie evenals het gebruik als wooncomplex door de familie de Jong.

Daarna is het toekomstig gebruik uitgelegd zoals in deze toelichting is opgenomen.

Daarna hebben de aanwezigen mogelijkheid gehad vragen te stellen. Deze vragen en antwoorden zijn opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog in bijlage 10.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties.

De Provincie heeft in een vooroverlegreactie ingediend met betrekking tot het toevoegen van een tweede woning binnen het plangebied en het onvoldoende onderbouwen van het toestaan van de vestiging van niet-agrarische functie in landelijk gebied.

De Provincie deelde niet de menig dat werd voldaan aan artikel 3.69 lid c IOV: dat er sprake was van de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing omdat de woning gevestigd zou worden in de nog niet gerealiseerd, maar wel vergunde, bebouwing binnen het monumentale complex.

Naar aanleiding hiervan is aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies gevraagd. Het RCE concludeert, na beoordeling van de door de Monumentencommissie goedgekeurde bouwplannen, dat de nieuwbouw als een voltooiing van een Bossche Schoolhuis is aan te merken.

De Provincie heeft hierna hun standpunt heroverwogen en geven zij aan dat de mogelijkheid van artikel 3.69 lid c IOV om een woonfunctie te vestigen in het nieuw te bouwen kantoorgebouw wel toegepast kan worden.

Een en ander is uitvoeriger beschreven in paragraaf 4.2.2.1.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van maandag 27 november 2023 gedurende zes weken, dus tot en met 8 januari 2024, ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

8.4 Vaststelling

Het bestemmingplan is ongewijzigd vastgesteld op 4 april 2024.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 **Bouwvergunning kantoor**

Bijlage 2 **Kernwaarden en planvisie**

Bijlage 3 **Bouwplan**

Bijlage 4 **Besluit Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**

Bijlage 5 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 6 **Besluit aanwijzing Rijksmonument**

Bijlage 7 **Inrichtings- en onderhoudsadvies Rijksweg 56 te Schaijk**

Bijlage 8 **Quickscan flora en fauna**

Bijlage 9 **Bomeneffectanalyse**

Bijlage 10 **Omgevingsdialoog**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Rijksweg 56, Schaijk met identificatienummer NL.IMRO.1991.bpSchaijkRijkswg56-VG01 van de gemeente Maashorst

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht

1.6 archeologische waarden

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd

1.7 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.8 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.11 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning

1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.13 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap

1.15 bouwperceel

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

- 1.16 **bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel
- 1.17 **bouwwlak**

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

- 1.18 **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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond

- 1.19 **CROW richtlijnen**
richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

- 1.20 **cultuurhistorische waarden en kenmerken**
waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden

- 1.21 **gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

- 1.22 **geluidsgevoelige objecten:**
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen

- 1.23 **geurgevoelige objecten:**
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt

- 1.24 **hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken

- 1.25 **horeca:**
een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;
1. horecacategorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels;
 2. horecacategorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en health-bar;
 3. horecacategorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid tot dansen. Daaronder worden begrepen: grandcafé, eetcafé, danscafé, snookercentrum, partycentrum;
 4. horecacategorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel en overige logiesverstrekkers.
 5. horecacategorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning)

- 1.26 **huishouden**
één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning

1.27 kwetsbaar object

een kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.28 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting

1.29 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

1.30 Monument & Bed:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder Monument & bed wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid

1.31 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse

1.32 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.33 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren

1.34 overkapping/ carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw

1.35 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan

1.36 recreatief medegebruik

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik

1.37 recreatief nachtverblijf:

een permanent bouwwerk bestaande uit één of meer ruimtes, bestemd voor verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben

1.38 seksinrichting

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

1.39 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor het recreatief verblijf gedurende in ieder geval de nacht, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, monument en bed, bed and breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben

1.40 vloeroppervlak(te)

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt

1.41 water

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld

1.42 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten

1.44 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop

1.45 wooneenheid

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden

1.46 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.5 diepte overstek of luifel

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren)

2.9 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, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.10 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend

2.11 de 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

2.12 het peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen.

2.13 Wijze van meten parkeernormen

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
parkeerplaats	1	1	min. 5,0 meter diep

2.13.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.13.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. recreatieve voorzieningen in de vorm van Monument & Bed (maximaal 8 bedden), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- monument&bed';
- c. kantoor zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. seminar-, museum-, bijeenkomst ruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - museumhuis';
- e. ondersteunende horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1.1.

3.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1, mogen worden gebouwd en behouden;
- b. Het maximum aantal wooneenheden dat mag worden gebouwd is aan gegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals aangegeven op kaart in bijlage 1, mogen worden gebouwd of behouden.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 3.2.3 van toepassing.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Cultuurhistorische waarden

Naast het gebruik als Museumhuis mag ten behoeve van het uitdragen van de cultuurhistorische waarden het complex maximaal 4 keer per jaar worden opengesteld voor bezichtigingen/opendagen/lezingen welke gerelateerd zijn aan de cultuurhistorische waarden van het complex.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

- a. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de met 'Gemengd' aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de landschappelijke inrichting is aangelegd binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en aldus in stand wordt gehouden;
- b. Met het onder a. bedoelde landschappelijke inrichting wordt verstaan het inrichtingsplan zoals is opgenomen in het in bijlage 2 bijgevoegde 'Inrichtings- en onderhoudsadvies'.

3.3.3 Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning of een bijgebouw bij een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
- c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d. Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.
- e. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep.
- f. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- g. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- h. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfs categorie 1 of 2 of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit.

3.3.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, anders dan genoemd in 3.1;
- c. zelfstandige horeca;
- d. het houden van trouwerijen, recepties, rouwbijeenkomsten, diners, recepties en overige niet nader gedefinieerde bijeenkomsten, anders dan bedoeld in art. 3.1.1 onder d. ;
- e. seksinrichting;
- f. coffeeshop;
- g. meer dan 2 woningen.

3.3.5 Toegestane bijeenkomsten

In afwijking van het bepaalde in lid 3.3.4 onder d zijn trainingen/ workshops/ seminars/ bijeenkomsten/ museumbezoek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - museumhuis' als bedoeld in 3.1.1. onder d (en e) tot maximaal 23:00 uur toegestaan.

3.3.6 Ondersteunende horeca

In afwijking van het bepaalde in lid 3.3.4 onder c. is ondersteunende horeca die ondergeschikt en dienstbaar is aan trainingen/ workshops/ seminars/ bijeenkomsten/ museumbezoek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - museumhuis' tot maximaal 23:00 uur toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning vergelijkbare activiteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.3 teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 3.3.3 toegestane bedrijven, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige.

3.4.2 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.4 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;
- d. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.4.3 Landschappelijke inrichting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 ten behoeve van het treffen van andere inrichtingsmaatregelen zoals bepaald in het in bijlage 2 bijgevoegde 'Inrichtings- en onderhoudsadvies', met dien verstande dat deze inrichtingsmaatregelen:

- a. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen inrichtingsmaatregelen ;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.2 onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in 4.2 onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 4.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;
- e. Indien het bepaalde in 4.2 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in 4.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 4.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 6. het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.

- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3 onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.3 onder c genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in 4.3 onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in 4.3 onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Vervallen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

7.1.1 Voorwaardelijke verplichting parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in artikel 7.1.5;
- b. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.13.4.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1.2 Voorwaardelijke verplichting laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 en artikel 7.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

7.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 7.1.1 en artikel 7.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 7.1.5.

7.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	per	norm
Kantoor in lichtdrukhuisje	100 m ² bvo	2,55
Woonhuis in ateliergebouw (vrije sector)	woning	2
Nieuwbouw woning (vrije sector)	woning	2
Recreatieve woning (M&B) (3*** hotel)	10 kamers	6,8
Museumhuis	100 m ² bvo	1,1
bijeenkomstfunctie of seminarfunctie tot 20 personen	per bezoeker	0,8-1.0

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

1. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 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

8.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 8.2.1 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 'Rijksweg 56, Schaijk'

Bijlagen regels

Bijlage 1 Kaart bestaande oppervlaktes hoofd- en bijgebouwen

Bijlage 2 Inrichtings- en onderhoudsadvies

