



stedenbouw +
ruimtelijke

ontw **Bestemmingsplan**
Schutboom 1 Boekel
Gemeente Boekel

stedenbouw +
ruimtelijke
ordening

+ ontwikkelmanagement

stedenbouw
ordening

+ stedenbouw

Schutboom 1 Boekel

Gegevens over het plan:

Plannaam: Schutboom 1 Boekel
Identificatienummer: NL.IMRO.0755.BPHBOEKSchutboom1-VA01
Status: vastgesteld
Datum: 25 februari 2016

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: dhr. P. Bongers
Betrokken gemeente: Boekel
Behandelend ambtenaar: dhr. G. Klop
Projectleider Buro SRO: dhr. M. Geerts

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Opbouw bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	23
4.3	Verkeer	24
4.4	Ecologie	25
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Verbeelding	29
5.3	Planregels	29
5.4	Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6	Procedure	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	31
6.3	Verslag inspraak	31
6.4	Verslag zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting		32
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	33
Regels		34
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	35
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Gemengd	41
Artikel 4	Tuin	43
Artikel 5	Wonen	44
Artikel 6	Waarde - Archeologie	46

Hoofdstuk 3	Algemene regels	50
Artikel 7	Anti-dubbelregel	50
Artikel 8	Algemene bouwregels	50
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	50
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 12	Algemene procedureregels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 13	Overgangsrecht	53
Artikel 14	Slotregel	53
Bijlagen bij de regels		54
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer van het perceel Schutboom 1 in Boekel wil deze locatie herontwikkelen tot een hoeve waar allerlei lifestyle-gerelateerde bedrijven terecht kunnen. De karakteristieke eigenschappen van de in 1951 gebouwde, en inmiddels monumentale boerderij blijven daarbij behouden.

Tevens wil de initiatiefnemer een nieuwe, tweede woning realiseren direct noordelijk van de hoeve.

De gemeente staat positief ten opzichte van het initiatief en verleend er medewerking aan. Het initiatief past echter niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Boekel op de rand met het landelijk gebied. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend. Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Boekel op de rand met het landelijk gebied. De Schutboom is gelegen aan de westelijke rand van Boekel. De Schutboom komt uit op een kruising met de Wilhelminastraat, Kennedystraat en Erpseweg. Deze laatste twee zijn belangrijke ontsluitingswegen voor de kern van Boekel. De Schutboom kan getypeerd worden als een rustige straat met enkele woningen en (niet-)agrarische bedrijven. De bebouwing langs de aanliggende wegen bestaat uit vrijstaande woningen dan wel bedrijfspanden die de huidige rand van de kern Boekel vormen. Op enkele plaatsen zijn nog doorzichten naar het achterliggende gebied aanwezig. Langs de Schutboom ten noorden van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. Dit geeft een landelijke uitstraling aan het gebied.

Op het perceel Schutboom 1 is een agrarisch bedrijf gevestigd met melkvee. Er is een oude boerderij met aangebouwde stallen aanwezig, één grote nieuwere stal en een kleinere schuur.

Op 20 juli 2010 is de boerderij 'Mouthoef' aangewezen tot gemeentelijk monument (boerderij uit wederopbouw). Uit de monumentenbeschrijving komt naar voren dat de boerderij bestaande uit het woonhuis, de koeienstal, de opslagschuur en de varkensstal monumentale bescherming genieten. Dit geldt niet voor de stallen die achterop het perceel aanwezig zijn. De opstallen zijn reeds jaren niet meer in gebruik ten behoeve van een veehouderij.

De huidige situatie is op navolgende afbeeldingen weergegeven.



Huidige situatie plangebied (bron: google streetview)



Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie vindt een herontwikkeling van een vrijkomend agrarisch bedrijf plaats. Een tweede doel daarbij is de monumentale boerderij te restaureren. De ontwikkeling van de locatie bestaat uit twee delen:

- herontwikkeling van het agrarisch bedrijf tot een aantrekkelijke verblijfplaats voor diverse soorten functies/bedrijven;
- realisatie van een nieuwe woning.



Legenda			
	opknappen monumentale boerderij		parkeerplaats werknemers/bewoner
	nieuw landhuis		weide
	stal ombouwen tot representatief gebouw (gepotdekselde wanden en pannendak)		terras met zwembad
	dierenverblijf/bijgebouw		bestaande monumentale lindebomen
	binnenplaats		bestaande laanbeplanting en greppel
	parkeerplaats bezoekers met bestaande fruitboom		nieuwe bomen tbv landschappelijke inpassing

Schetsontwerp herontwikkeling Schutboom 1 (bron: Buro SRO, 30 juni 2015)

De bestaande monumentale boerderij zal stijlvol worden gerenoveerd, zodat deze weer de uitstraling krijgt passend bij het karakter van het gebouw. De bestaande bedrijfswoning in het monumentale pand blijft behouden. Naast de woning is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in het monumentale pand. Om het monumentale pand te kunnen opknappen en het pand en het perceel in de toekomst goed te kunnen onderhouden is een financiële grondlegger nodig. Dit wordt vormgegeven door nieuwe lifestyle-gerelateerde functies toe te staan binnen de bestaande bedrijfsbebouwing.

Hierbij wordt gedacht aan b.v. pedicure, kapsalon, reisburo, wijnproeverijtheehuis, verkoop van streekproducten met ondergeschikte horeca, brocante winkel etc., maar ook maatschappelijke functies kunnen hier een plek krijgen evenals lichte bedrijvigheid.

Ter plaatse van de bestaande twee schuren die achter op het erf staan komen representatieve gebouwen met gepotdekselde wanden en pannendaken. Op deze wijze ontstaat een perceel dat een representatieve uitstraling krijgt die past bij deze locatie. Daarnaast wordt met het opknappen van de schuren ruimte geboden voor invulling met kleinschalige bedrijvigheid.

Ook het erf wordt opnieuw ingericht. Er wordt een binnenplaats gecreëerd tussen de bestaande monumentale boerderij en de twee bestaande schuren. Op twee plekken op het erf komen parkeervoorzieningen. De bestaande laanbeplanting, de monumentale lindebomen, de bestaande fruitboom en hagen blijven aanwezig. De sfeervolle boerderij met het scala aan functies die elkaar versterken, moet zo een belangrijke trekpleister voor het dorp worden. Het nieuwe complex vormt zo een belangrijke meerwaarde voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Boekel.

Aansluitend aan de noordkant zal een nieuwe woning gerealiseerd worden. De nieuwe vrijstaande woning zal komen te liggen binnen het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding. De nieuw te bouwen woning zal qua omvang en vorm een landhuisachtige uitstraling krijgen. Rondom de woning komt een tuin met vijver en verschillende weides. Ook zal een bijgebouw worden gerealiseerd. De bestaande laanboombeplanting langs de Schutboom blijft behouden. Het perceel zal worden ontsloten aan de Schutboom. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het perceel biedt genoeg ruimte om te voorzien in parkeren op eigen grond.

Referentiebeeld binnenplaats



Bestaande monumentale boerderij



Referentiebeeld nieuw landhuis (Kempische stijl)



Referentiebeeld stal met gepotdekselde wanden en pannendak



Referentiebeelden toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking. De treden zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden waarover de SVIR een specifieke uitspraak doet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is. Voorliggend plan betreft een stedelijke ontwikkeling. Het betreft een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een plek waar kleinschalige lokale bedrijfjes een ruimte kunnen huren. Er is geen sprake van een omvang waarbij sprake is van een (klein) bedrijventerrein. Het betreft immers twee schuren en een ruimte binnen een de monumentale boerderij. Dit is geen regionaal belang. Pagina 10 van de handreiking voor het gebruik van de ladder voor duurzame verstedelijking stelt dat de ladder voor lokale ontwikkelingen geen toetsingskader is.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Op basis van de woonvisie van de gemeente Boekel (februari 2014) in combinatie met de regionale woningbouwafspraken past de nieuwe woning binnen dit contingent. De regionale behoefte is hiermee aangetoond.

Het plan is vanuit nationaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 van kracht geworden. In 2014 is de visie partieel herzien. De visie is met deze partiële herziening op punten aangevuld en herzien. Het vertrekpunt voor de provincie is de focus die in de Agenda van Brabant 2010 is uitgesproken en de sturingsfilosofie uit '*Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers*'. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De structuurkaart behorende bij de structuurvisie deelt de provincie op in verschillende gebieden met eigen ruimtelijke doelstellingen.

Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

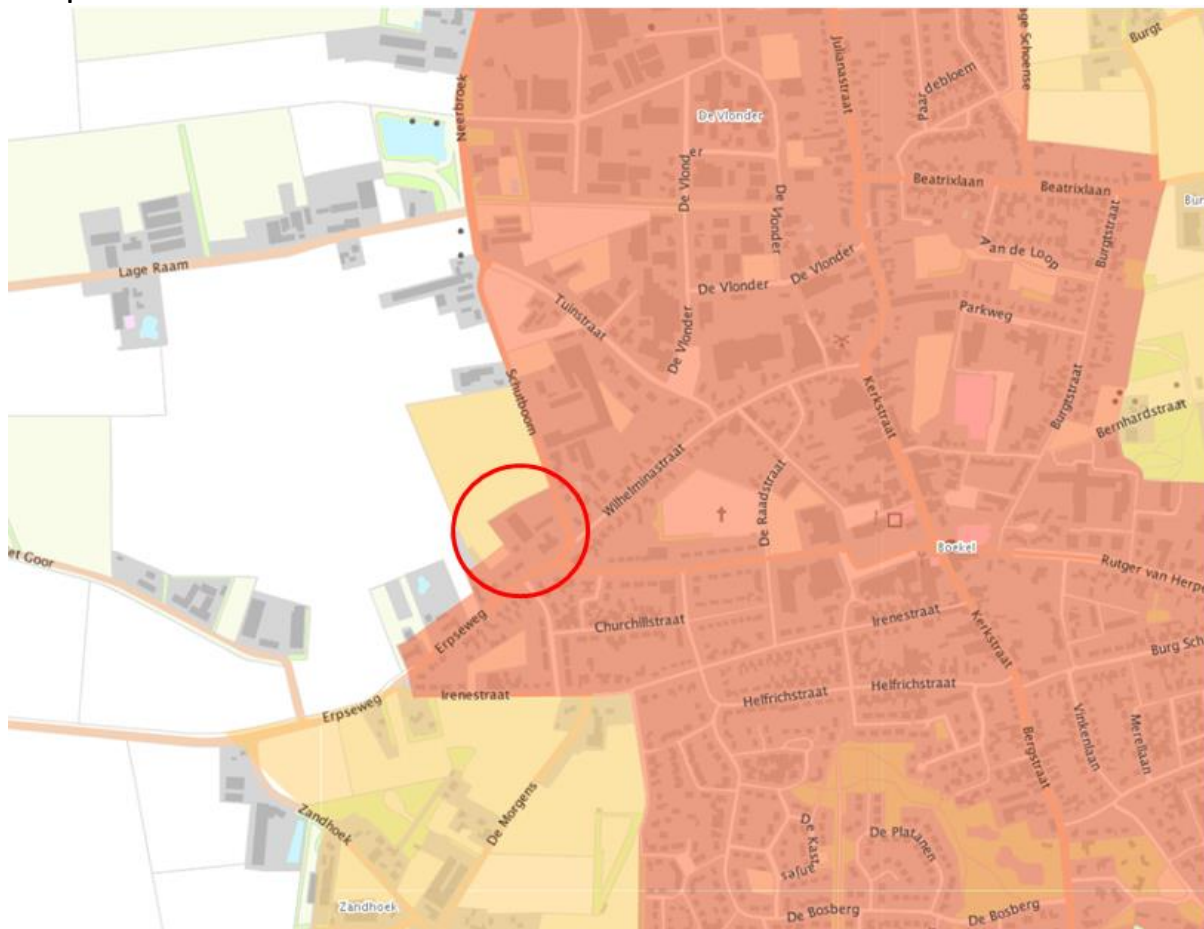
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ten aanzien van het aspect ruimtelijke kwaliteit moet het plan bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid, alsmede toepassing geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Planspecifiek



Uitsnede Verordening Ruimte

Het plangebied is, volgens de structurenkaart van de Structuurvisie 2010 en de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte 2014, voor het overgrote deel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit betreft het voormalig agrarisch bedrijf en de nieuwe woning.

Een stukje tuin van de woning is gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In deze gebieden is herontwikkeling van locaties mogelijk en wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Voorliggend plan past daarmee binnen het provinciaal beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Voor wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden aangegeven dat op deze locatie een agrarisch bedrijf, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, stopt en kleinschalige (lifestyle-gerelateerde) bedrijfjes en maatschappelijke functies voor terugkomen. De bestaande monumentale bebouwing wordt gerestaureerd/opgeknapt, het erf wordt opnieuw ingericht met behoud van bestaande landschapselementen. Qua milieusituatie, behoud en herstel van monumentale bebouwing, landschapselementen en cultuurhistorie is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie. Hiermee wordt er voldaan aan artikel 3.1 uit de Verordening Ruimte.

Het plan is vanuit provinciaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

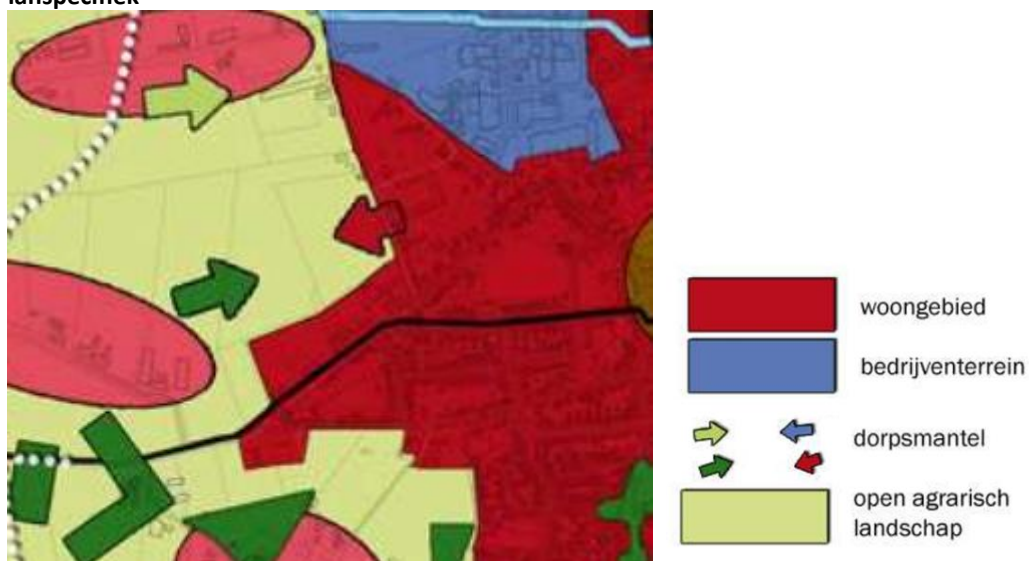
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

De Structuurvisie (september 2011) legt op hoofdlijnen vast wat de kenmerken en hoofdfuncties van gebieden zijn. Het centrumgebied in het dorp is immers heel anders dan het agrarische gebied. In het dorp zijn wonen en winkels bijvoorbeeld de hoofdfuncties en passen geen veehouderijen. In het agrarisch gebied is het juist niet toegestaan om detailhandel te bedrijven. Daar hebben agrarische bedrijven en de natuur juist de ruimte. Herstructureringsprocessen zijn in beginsel mogelijk. Uiteraard moet hierbij aangesloten worden op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. Indien er sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap, zoals in de voorliggende situatie, dient dit karakter behouden te blijven en zo mogelijk te worden versterkt. Ook in het buitengebied beperkt mogelijkheden liggen om nieuwe woningen toe te voegen. Met name in de bestaande clusters en kernranden rond de dorpen. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in de omgeving. Er dient op een dorpsmanier gebouwd te worden, waarbij gestreefd wordt naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse.

De dorpsmantel is de zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Er dient een geleidelijke overgang plaats te vinden van landschap naar dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties naar het dorp. Functioneel is het gewenst om te variëren in met name extensieve functies. In de dorpsmantel kunnen verschillende functies wel een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en kwalitatieve uitstraling.

Planspecifiek



Uitsnede kaart structuurvisie Boekel

De monumentale boerderij is gelegen binnen de aanduiding 'Woongebied', binnen de bebouwde kom van Boekel. De herontwikkeling van de boerderij past binnen de kaders van de structuurvisie voor het bestaande stedelijk gebied.

Een deel van de locatie voor de nieuwe woning dat wordt ingericht als tuin ligt in de dorpsmantel. Met de invulling zoals beoogd wordt voldaan aan een invulling met een extensieve functies en vindt een geleidelijke overgang plaats naar het landelijk gebied. Zichtrelaties van en naar het dorp blijven behouden.

Het plan is vanuit het beleid uit de structuurvisie goed inpasbaar.

3.3.2 Gebiedsvisie dorpsmantel

De gebiedsvisie dorpsmantel is een gedetailleerdere uitwerking van de structuurvisie.

Ontwikkelingen moeten aansluiten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied. Bij de verweving van de bebouwing met het omliggende landschap, zoals in de voorliggende situatie, dient dit karakter behouden te blijven en zo mogelijk te worden versterkt. Bij de invulling van het plangebied moet hier de nodige aandacht aan besteed worden.

Planspecifiek



Uitsnede kaart gebiedsvisie dorpsmantel

Hierin is het gehele perceel Schutboom 1 aangeduid met 'Wonen'. Met de invulling zoals beoogd wordt voldaan aan een invulling met een extensieve functies en vindt een geleidelijke overgang plaats naar het landelijk gebied. Zichtrelaties van en naar het dorp blijven behouden.

Het plan is vanuit het beleid uit de gebiedsvisie dorpsmantel goed inpasbaar.

3.3.3 Woonvisie Boekel

In de woonvisie 2010 – 2020 'Belangen in balans', zijn meerdere uitgangspunten geformuleerd wat betreft de woonopgave. Eén daarvan is dat we het toevoegen van circa 400 woningen plannen (waarbij ruim 300 stuks als harde ondergrens geldt, voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunding van de 'eigen' bevolking).

Planspecifiek

Het initiatief betreft het realiseren van één vrijstaande woning. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

Feitelijk wordt er dus één woning aan de gemeentelijke woningvoorraad toegevoegd. Hiervoor is, zo blijkt uit de woonvisie, voldoende ruimte.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Boekel 2007.

Planspecifiek



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Kom Boekel 2007 geeft aan het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch'. Voor de bestaande bebouwing is een agrarisch bouwvlak opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met daarbij een (bedrijfs)woning. De bebouwing moet opgericht binnen het bouwvlak.

Er zijn in het plan geen specifieke ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die de ontwikkeling mogelijk maken. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Planspecifiek

Het voormalige agrarische bedrijf betrof een melkveebedrijf. De nieuwe functies op het perceel zullen in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Het perceel waar de nieuwe woning op gerealiseerd wordt is van oudsher in agrarisch gebruik (grasland en/of akkerland). De locatie kan dan ook als onverdacht worden getypeerd.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient een omgevingsvergunning afgegeven te worden voor de nieuwbouw van deze woning. In het kader van deze omgevingsvergunning is dan een onderzoek nodig naar de bodemkwaliteit. Voor onderhavig bestemmingsplan is dit nog niet aan de orde. Het plan is ten aanzien van het aspect bodem uitvoerbaar.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Het betreft hier projecten met een omvang van bijvoorbeeld de toevoeging van meer dan 1.500 woning, of 100.000 m² kantooroppervlak.

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Het plan in kwestie maakt de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf mogelijk met kleine bedrijfjes uit het dorp. Tevens maakt het initiatief de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

In de nabije omgeving is geen industrie of spoorweg gelegen met een geluidszone die over of tegen het plangebied aangelegd is. Deze aspecten hoeven verder niet onderzocht te worden.

Het plangebied ligt aan de Schutboom, Wilhelminastraat en Erpseweg. De maximum snelheid op de Schutboom en Wilhelminastraat is 30 km/u. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen onderzoekzones gelden. Voor de Erpseweg is een 50 km/u weg waarbij een onderzoekzone van 200 m geldt. De locatie van de nieuwe woning is gelegen op 110 m van de Erpseweg, binnen de onderzoekzone. Gezien vanuit de Erpseweg is de nieuwe woning gelegen achter de bestaande monumentale boerderij en de beide schuren. De woning wordt in zijn geheel afgeschermd van de geluidsbelasting van de Erpseweg. Op basis hiervan en gezien de typering van de Erpseweg ter hoogte van het plangebied kan worden gesteld dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De Schutboom is voor een 30 km/u weg relatief druk en het aandeel vrachtverkeer is relatief hoog voor een dergelijke weg. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening (in het kader van de Wro) tóch een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek, dat in bijlage 1 'akoestisch onderzoek' is opgenomen, volgt dat de geluidbelasting onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Het plan is ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat door middel van een toetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad de definitieve Geurverordening en Geurgebiedsvisie vastgesteld. In deze gemeentelijke Geurverordening zijn van de wet afwijkende geurnormen vastgelegd. Vergunningsaanvragen voor veehouderijen worden getoetst aan deze nieuwe geurnormen. Met behulp van deze nieuwe, veelal strengere geurnormen willen de gemeenteraad en het college overbelaste geursituaties op langere termijn ontlasten en een acceptabel woon- en leefklimaat voor zo veel mogelijk Boekelse inwoners mogelijk maken. In de verordening zijn de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij (voorgrondbelasting) op een geurgevoelig object in het gebied als volgt opgenomen:

- a. Woonkernen Boekel en Venhorst 3 odour units.*
- b. Woongebied Huize Padua 3 odour units.*
- c. Kernrandzones 7 odour units.*
- d. Bedrijventerreinen 7 odour units.*
- e. Woonwerklandschap 7 odour units.*
- f. Buitengebied / Verwevingsgebied 10 odour units.*
- g. Landbouwontwikkelingsgebied Waterdelweg 10 odour units.*
- h. Landbouwontwikkelingsgebieden Venhorst en Odiliapeel 10 odour units.*

Planspecifiek

Aan de Schutboom 9 is een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). M In de geurgebiedsvisie voor Boekel (november 2012) is een kaart opgenomen met de huidige geursituatie in de gemeente (peildatum december 2012). Hierin is ook de geursituatie vanuit het agrarisch bedrijf aan de Schutboom 9 opgenomen. Uit de kaart komt naar voren dat in het plangebied sprake is van een goed geurniveau.



Uitsnede kaart geurgebiedsvisie huidige situatie

Het plan is ten aanzien van het aspect geur uitvoerbaar.

4.1.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de (directe) omgeving van het plangebied zijn een tweetal niet-agrarische bedrijven gelegen.

Aan de Schutboom 2 is een wand- en dakbeplatingsbedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft een grootste richtafstand van 50 m ten opzichte van gevoelige functies op basis van de publicatie van de VNG. De nieuwe woning en de monumentale boerderij zijn niet gelegen binnen deze afstand.

Aan de Schutboom 8 is een detailhandelsbedrijf (volumineuze detailhandel) gelegen. Dit bedrijf heeft een grootste richtafstand van 10 m ten opzichte van gevoelige functies op basis van de publicatie van de VNG. De nieuwe woning en de monumentale boerderij zijn niet gelegen binnen deze afstand.

Aan de Schutboom 5 is een agrarisch bedrijf (vollegrondtuinbouwbedrijf). Dit bedrijf heeft een aan te houden afstand van 50 m ten opzichte van gevoelige functies. De nieuwe woning en de monumentale boerderij zijn niet gelegen binnen deze afstand.

Aan de Schutboom 9 is een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). Maatgevend aspect ten opzichte van gevoelige functies is geur. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4.

Het plan is ten aanzien van het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website.



Het plangebied valt buiten de contouren van risicoveroorzakende inrichtingen, transportroutes en leidingen. Er zijn geen risicoveroorzakende factoren aanwezig. Het plan is daarmee ruimtelijk inpasbaar. Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap

Een praktische vertaling van de beleidseisen en randvoorwaarden van Waterschap Aa en Maas met betrekking tot de watertoets is opgenomen in het document 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'. Het belangrijkste punt in relatie tot het voorliggend plan is Hydrologisch neutraal ontwikkelen. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het voorliggende plan is aan het waterschap Aa en Maas voorgelegd in het kader van de watertoets.

Planspecifiek

Hemelwater

Perceel voormalige agrarische bedrijf

In vergelijking met de huidige situatie neemt de situatie verhard en bebouwd oppervlak niet toe. Het type verharding zal aangepast worden om het geheel een kwalitatievere uitstraling te geven. Omdat er geen toename van het verhard oppervlak is, is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie.

Perceel nieuwe woning

In vergelijking met de huidige situatie neemt de situatie verhard en bebouwd oppervlak toe met circa 350 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel van het waterschap geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist.

Aangezien er geen oppervlaktewater op/in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is zal het hemelwater op eigen terrein geborgen worden. Er wordt op het terrein een vijver gerealiseerd waar het hemelwater naar wordt afgevoerd.

Afvalwater

Het toevoegen van de nieuwe woning zorgt voor een toename van het afvalwater. De nieuwe woning zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel aan de Schutboom. Het huidige stelsel kan deze toename zonder problemen verwerken.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor realisatie van het voorliggende plan. Later, bij de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt op basis van de bouwverordening getoetst hoe e.e.a. feitelijk gerealiseerd wordt. Op deze wijze is ook juridisch geborgd dat het aspect 'water' goed uitgevoerd wordt. Gezien vanuit het aspect water is het plan uitvoerbaar.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Planspecifiek

Het agrarisch bedrijf is in de huidige situatie ontsloten aan zowel de Erpseweg als de Schutboom. Beide inritten blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. Op het perceel worden circa 40 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op de locatie van de nieuwe woning is nog geen inrit aanwezig. De nieuwe woning zal een inrit krijgen ter hoogte van het perceel aan de Schutboom. Voor de nieuwe woning wordt de algemene parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het perceel biedt genoeg ruimte om op eigen erf 2 parkeerplaatsen te realiseren.

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen functies en de nieuwe woning zijn te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Op basis van de inrichtingsschets is de volgende inschatting te maken:

Bestaande situatie

functie	oppervlakte <u>bvo</u>	kencijfer	verkeersgeneratie
agrarisch bedrijf	1540	3,9	60
bedrijfswoning	1 woning	8,6	8,6
Totaal (verkeersbewegingen/etmaal)			68,6

Toekomstige situatie

functie	oppervlakte <u>bvo</u>	kencijfer	verkeersgeneratie
bedrijven (gemengd)	1650	8,7	143,5
woningen	2 woningen	8,6	17,2
totaal (verkeersbewegingen/etmaal)			160,7

Ten gevolge van onderhavig plan neemt het aantal verkeersbewegingen per dag toe met circa $160 - 68 = 92$. Dit aantal wordt ongeveer 50-50 verspreid over de omliggende wegen Schutboom en Erpseweg, dus 46 verkeersbewegingen per weg per dag. Dit aantal is verhoudingsgewijs zeer weinig ten opzichte van de huidige verkeersstromen over deze wegen. De capaciteit is voldoende. Deze toename heeft voor aangrenzende woningen ten opzichte van de huidige functie een gering en verantwoord effect. De beide wegen kunnen deze verkeersbeweging zonder problemen verwerken.

Het plan is ten aanzien van het aspect verkeer uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Op 1,3 km van het plangebied zijn gebieden gelegen die liggen binnen het NatuurNetwerk Nederland. Gezien de aard van de ontwikkeling (hergebruik bestaande bebouwing en realisatie van 1 nieuwe burgerwoning) en de afstand tot dat gebied wordt er vanuit gegaan dat er geen aantasting van de aanwezige

natuurwaarden plaatsvindt.

Onderhavig plan maakt hergebruik van bestaande bebouwing mogelijk alsmede de nieuwbouw van een woning. Er wordt geen bebouwing gesloopt. Het perceel waar de nieuwe woning op gerealiseerd wordt is in agrarisch gebruik. Gezien de aard van het (intensieve) gebruik (weiland) als het ontbreken van (hoog)opgaande begroeiing en water(gangen) is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Enerzijds omdat er veel menselijke activiteiten zijn. Anderzijds omdat kans op aanwezige soorten niet heel groot is, omdat in de (directe) omgeving geen natuur van waarde aanwezig is.

Het plan is ten aanzien van het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

De gemeente Boekel heeft voor haar hele grondgebied een Archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart zijn alle gronden geïnventariseerd en is aangegeven in hoeverre verwacht wordt dat op plaatsen archeologische relictten in de grond aanwezig kunnen zijn.

Planspecifiek

Cultuurhistorie



Op 20 juli 2010 is de boerderij 'Mouthoef' aangewezen tot gemeentelijk monument (boerderij uit wederopbouw). Uit de monumentenbeschrijving komt naar voren dat de boerderij bestaande uit het woonhuis, de koeienstal, de opslagschuur en de varkensstal monumentale bescherming genieten. De bestaande monumentale boerderij zal stijlvol worden gerenoveerd, zodat deze weer de uitstraling krijgt passen bij het karakter van het gebouw. De bestaande bedrijfswoning in het monumentale pand blijft behouden.

Voordat het monumentale pand gewijzigd wordt, moet hiervoor een omgevingsvergunning zijn verleend. Vanuit de initiatiefnemer verdient het de voorkeur om hierover vooroverleg te hebben met de gemeentelijke monumentencommissie.

In het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Archeologie



-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²
-  Categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²

Uitsnede Archeologische beleidskaart. Het plangebied is blauw omcirkeld.

Dit plan maakt de nieuwbouw van een woning mogelijk. Die ligt in categorie 4. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht wanneer een bodemverstoring plaatsvindt waarvoor dieper dan 0,40 meter moet worden gegraven (of in de bodem moet worden geroerd) én wanneer deze bodemverstoring groter is dan 250 m². Voor ingrepen kleiner dan 250 m² (per stuk) is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daar is bij de voorgenomen realisatie van de woning en het bijgebouw sprake van. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Het plan is ten aanzien van het aspect cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voor dit plan is via een overeenkomst zeker gesteld dat de plankosten, waaronder mogelijke planschade, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Gemengd' waarbij de woonfunctie en de nieuwe bedrijvigheid op het voormalige agrarische perceel wordt neergelegd. Binnen deze functie zijn kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, ondergeschikte horeca en ambachtelijke bedrijven toegestaan. Ook is het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden van de monumentale boerderij geregeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Door middel van het bouwvlak is de locatie van de bestaande bebouwing aangegeven. De goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn met een aanduiding opgenomen.
- 'Tuin' waarbinnen tuinen en erven zijn toegestaan.
- 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Door middel van het bouwvlak is de locatie van de nieuwe woning aangegeven. De goot- en bouwhoogte zijn door middel van een aanduiding opgenomen.
- 'Waarde - Archeologie' waarvan een beschermende werking uitgaat ten behoeve van mogelijke archeologische relictten in de grond.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid. Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Er spelen geen directe belangen en er is geen vergunningplicht.

6.3 Verslag inspraak

Op 10 september 2015 is voor het initiatief een inloopavond georganiseerd. Tijdens de informatieavond zijn de plannen voor de locatie Schutboom 1 kenbaar gemaakt en hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om te reageren of vragen te stellen. De resultaten van de informatieavond geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 8 oktober 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. De resultaten van de ter inzage legging geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Schutboom 1 Boekel met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBOEKSchutboom1-VA01 van de gemeente Boekel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw

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

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfswoning

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

1.14 bestand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bodemingreep

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 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;

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fysiotherapie, reisbureau's, kleinschalige kantoorfuncties (zonder baliefunctie), fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een sexinrichting.

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.32 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt vertrekt;

horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

horeca categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

horeca categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

horeca categorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheids spel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;

1.33 huishouden

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn.

1.34 kantoor

een dienstverlenende voorziening gericht op het verlenen van zakelijke diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde openbare dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen (baliefunctie).

1.35 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.36 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook feestelijke (buurt)markten. E.e.a. met daarbij ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.39 ondergeschikte detailhandel

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt, indien vóór dan wel achter het (verlengde van) de voorgevel van een gebouw wordt gebouwd, het volgende:

1. vóór: het moet een open constructie zijn;
2. achter: maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.42 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 parkeervoorzieningen

parkeerplaatsen en bijbehorend voorzieningen, zoals slagbomen, lantaarnpalen etc., waarbij geldt dat:

- a. parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden;
- b. moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW.

1.44 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 seksinrichting

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

1.46 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze planregels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.47 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.48 verbeelding

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.49 voorgevel

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

1.50 voorgevellijn

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

1.51 voorgevelrooilijn

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

1.52 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.53 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.54 zij- en achtererf

- a. Voor Wonen: het gebied van het bouwperceel bij een woning met de bestemming Wonen waarbij de gronden vallende onder het bouwvlak uitgezonderd zijn.
- b. Voor niet-Wonen: het gebied van het bouwperceel bij de niet-woonfunctie waarbij:
 1. het zijerf wordt vormgegeven door de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.
 2. het achtererf wordt vormgegeven door de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.55 zijdelingse (bouw)perceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil verticaal tot aan de bovenkant goot, boeibord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw of bouwwerk.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak.

2.8 diepte

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep waarbij de diepte bij toepassing van begrip 2.11 onder c gemeten dient te worden per te onderscheiden vlak van 10m².

2.9 ondergeschikte onderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1m bedraagt.

2.10 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.11 peil

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. dienstverlening;
 - c. ondergeschikte horeca, categorie 1 en 2, waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de netto vloeroppervlakte van het bedrijf;
 - d. ambachtelijke bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
 - e. ondergeschikte detailhandel van agrarische streekproducten en producten voortkomende vanuit bovenstaande functies;
 - f. één woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
 - g. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
 - h. parkeervoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, groenvoorzieningen en voorzieningen voor het houden van dieren, water- en (nuts)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag de oppervlakte en inhoud van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande inhoud. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.

- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder d voor het toestaan van een bedrijf, waarbij:

- a. het bedrijf niet is genoemd in deze lijst maar naar aard, omvang en uitstraling wel vergelijkbaar is met een categorie 1 of 2 bedrijf;
- b. het bedrijf valt onder categorie 3.1 bedrijf van de lijst of daarmee naar aard, omvang en uitstraling wel vergelijkbaar is;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de functie passend is in de omgeving en bij de reeds gevestigde functies.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. hobbymatig houden van dieren.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijn de, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.1 en toestaan dat een erker of uitbouw wordt gebouwd, mits:

- a. de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 meter;
- b. de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning;
- c. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. lichte bedrijvigheid, genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m behoudens indien deze één architectonisch onderdeel vormen van het hoofdgebouw.
- c. Overige aan- en uitbouwen zoals een erker, balkon of luifel mogen voor de voorgevellijn worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
 3. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 4. De breedte mag niet meer dan de helft van de voorgevel bedragen.
- d. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 90 m².
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd.
 2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 3. De oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.

- c. De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 m.
- d. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroep aan huis

Het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van een beroep aan huis is toegestaan, mits:

- a. de woonsituatie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt tot ten hoogste 60 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik geen evenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- g. geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis.

5.3.2 Afhankelijk woonruimte

- a. Binnen de bestemming 'Wonen' is het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in 1 omschreven doeleinden, en voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan:
 1. ten hoogste 100 m² en zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd (bij categorie 2);
 2. ten hoogste 250 m² en zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd (bij categorie 3 en 4);
 3. ten hoogste 2.500 m² en zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd (bij categorie 5); en
- d. het een bouwwerk betreft dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- e. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- f. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 6.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren 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 een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder 6.4.1.a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

6.4.2 *Verplichting rapportage*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in 6.4.2.a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld in 6.4.2.a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de Laatmiddeleeuwse en moderne bouwvoor (akkerdek);
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. de verstoringdiepte minder diep reikt dan het akkerdek;
 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag kan beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.5.1 *Vergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werkzaamheden of andere werken uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagesysteem en beregeningsinstallatie.

6.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 6.5.1. is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 1. een verstoringsoppervlakte hebben van:
 - ten hoogste 100 m² en maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 5.1 sub a, h, l en m (bij categorie 2);
 - ten hoogste 250 m² en maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 5.1 sub a, h, l en m (bij categorie 3 en 4);
 - ten hoogste 2.500 m² en maximaal 0,5 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 5.1 sub a, h, l en m (bij categorie 5);
 2. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud - en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 5. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grond bewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,4 m onder maaiveld wordt geroerd;
 6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor op dat moment het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
 7. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 6.4.1.
- b. Het verbod als bedoeld in 6.5.1 is ook niet van toepassing indien:
 1. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de diepte van het akkerdek, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 6.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 6.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

6.5.3 Verlening

- a. Een vergunning als bedoeld in 6.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren 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 een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder 6.5.3.a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

6.5.4 *Verplichting rapportage*

- a. De vergunning als bedoeld in 6.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in 6.5.4.a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat :
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.5.5 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.
- b. aan gronden de dubbelstemming 'Waarde-Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

8.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 4 m onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. De gegeven bestemmingsomschrijving blijft onverminderd van kracht.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning zoals aanwezig op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig mogen zijn;
- e. het realiseren van nieuwe woningen tenzij dat in de planregels in hoofdstuk 2 nadrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden als paardenbak.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Gemeentelijk monument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' geldt dat de desbetreffende bebouwing een gemeentelijk monument is.

10.1.1 Verbod

Het is verboden is om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' de desbetreffende bebouwing te slopen of te laten slopen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

10.1.2 Vergunningverlening

De vergunning als bedoeld in artikel 10.1.1 wordt verleend, indien is gebleken dat de belangen van de monumentale waarde van de betrokken bebouwing niet afweegt tegen het belang van de sloop en / of het behoud van de monumentale waarde een dermate grote (financiële) inzet vraagt dat dat niet redelijk is in verhouding tot de monumentale waarde.

10.1.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een vergunning als bedoeld in artikel 10.1.1 wordt pas verleend nadat:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad in relatie tot de monumentale waarden;
- b. de vergunning voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

10.1.4 Afwijking

In afwijking van het hiervoor bepaalde is geen vergunning nodig voor sloopwerkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de regels

11.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels ten behoeve van:

- a. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 55 m³ zal bedragen;
 2. de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;Voor zover de vrijstelling betrekking heeft op het bouwen van waarschuwings- en/of communicatiemasten met een hoogte van meer dan 45,5 meter boven NAP kan deze slechts worden verleend indien geen onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het radarverstoringssysteem en het Instrument Landings System ontstaat. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie.
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (nok)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (nok)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de (nok)hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (nok)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- e. van de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

11.1.2 Voorwaarden voor afwijken

Vrijstellingen zoals bedoeld onder lid 11.1.1, waarbij sprake zal zijn van bouwactiviteiten op een locatie met een oppervlakte groter dan 100 m², die de bodem verstoren, mogen uitsluitend worden verleend indien is aangetoond (door middel van archeologisch onderzoek) dat de gewenste bouwactiviteiten eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aantasten.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

12.2 Procedure voor nadere eis

Op de voorbereiding van een besluit tot nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Schutboom 1 Boekel'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement