



Bestemmingsplan

Toelichting herzieningsdocument

Omgevingsplan: Veegplan 6

Gemeente Boekel

BESTEMMINGSPLAN

Omgevingsplan: Veegplan 6

Gemeente Boekel

IDN-nummer: NL.IMRO.0755.OP2016herziening06-0001

Opdrachtgever: Gemeente Boekel

Contactpersoon: De heer H. Arts

Status: concept

Datum: 2 juni 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Toelichting Veegplan 6	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Planbeschrijving	7
1.3	Uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 2	Toelichting Veegplan 4	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Planbeschrijving	15
2.3	Uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 3	Toelichting Veegplan 3	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Planbeschrijving	23
3.3	Uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 4	Toelichting reparatieherziening	37
4.1	Inleiding en plansystematiek	37
4.2	Reparatie van het vastgestelde moederplan	38
Hoofdstuk 5	Toelichting Veegplan 2	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Planbeschrijving	53
5.3	Uitvoerbaarheid	63
5.4	Toelichting systematiek Omgevingsplan	64
Hoofdstuk 6	Toelichting Veegplan RvR	73
6.1	Inleiding	73
6.2	Planbeschrijving	75
6.3	Uitvoerbaarheid	89
6.4	Toelichting systematiek Omgevingsplan	90

1	De naam van de organisatie
2	De naam van de afdeling
3	De naam van de werkgroep
4	De naam van de projectgroep
5	De naam van de werkgroep
6	De naam van de projectgroep
7	De naam van de werkgroep
8	De naam van de projectgroep
9	De naam van de werkgroep
10	De naam van de projectgroep



Hoofdstuk 1 Toelichting Veegplan 6

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op 4 oktober 2018 is het project Puzzelen met de Ruimte, een integraal gebiedsgericht proces gericht op het verbeteren van de woon en leefomgeving, voor buurtschap De Elzen van start gegaan. Op 29 januari 2019 heeft het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Boekel kennisgenomen van het "eindplaatje" De Elzen 2.0 plus toelichting met criteria integrale gebiedsontwikkeling als totaal op basis van het hiervoor gewenste voorkeursscenario per locatie. Hiervoor zijn middelen ter beschikking gesteld voor het vervolg, waarin de haalbaarheid van de individuele ontwikkelingen en van gebiedsontwikkeling De Elzen als geheel verder onderzocht kan worden. Deze fase loopt momenteel nog.

De gemeente Boekel heeft tijd en ruimte nodig om zich, samen met andere overheden, goed voor te bereiden op het kunnen realiseren van gewenste ontwikkelingen in buurtschap De Elzen. Dit in lijn met het werken vanuit een omgevingsplan, dus zowel ruimtelijk als qua milieu. De gemeente Boekel wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen die niet of onvoldoende bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in De Elzen toch doorgang kunnen vinden. Hierbij is het belangrijk dat mogelijke nieuw te ontstane milieuruimte niet opnieuw ingenomen kan worden, maar juist gunstig uitwerkt op het reduceren van de geurbelasting in De Elzen.

Het is tegelijkertijd van belang dat gewenste ontwikkelingen via een maatwerk aanpak, individueel en in samenhang met het hele plangebied (de zogenaamde betere locatie methode) wel mogelijk gemaakt kunnen worden. Zodra bij een plan zeker is dat de situatie beheersbaar is en bijdraagt aan de doelstellingen voor De Elzen, dan kan via een Raadbesluit weer ruimte worden geboden door versoepeling van de geldende geurnorm. Zo houdt de gemeente Boekel controle over het behalen van de doelstellingen voor het gebied De Elzen en over het gebiedsproces richting het gewenste eindplaatje.

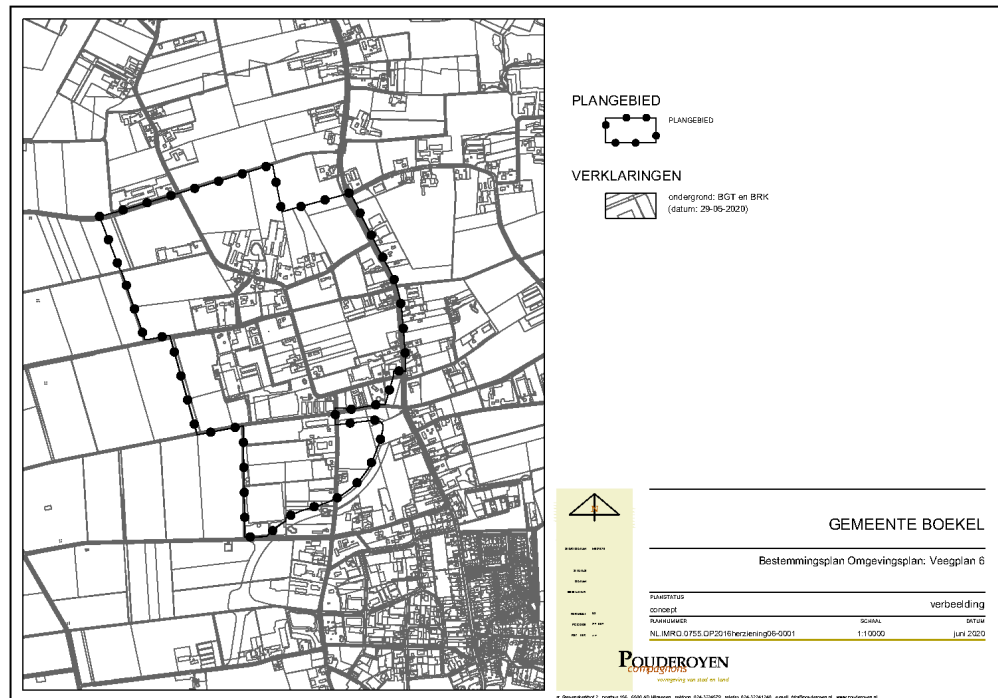
Op dit moment is niet uit te sluiten dat er in het plangebied De Elzen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden waardoor het realiseren van het gewenste eindplaatje in De Elzen onder druk komt te staan. Ook is het op dit moment voorstelbaar dat de te realiseren gewenste vermindering van de geurbelasting nieuwe (milieu)ruimte voor uitbreiding van veehouderijen oplevert waardoor een deel van de milieuwinst weer teniet wordt gedaan. De beoogde verbetering van de woon- en leefomgeving in De Elzen kan dan onvoldoende gerealiseerd worden.

De gemeenteraad van Boekel heeft op 27 juni 2019 een aanhoudingsbesluit Wgv en een voorbereidingsbesluit Wro genomen voor het gebied De Elzen genomen. Deze zijn op 28 juni 2019 in werking getreden. Deze aanhoudingsbesluiten zijn genomen om uit te sluiten dat er in het gebied De Elzen ongewenste ontwikkelingen zouden plaatsvinden, waardoor het gebiedsproces voor De Elzen onder druk komt te staan.

Deze partiële herziening van het Omgevingsplan voorziet in passende regeling om de hierboven geschetste ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het gebied De Elzen, waarvoor eerder in het kader van een integrale gebiedsontwikkeling een gebiedskaart (Eindplaatje, De Elzen 2.0) met gewenste ontwikkelingen als kader voor toekomstige ontwikkeling ontwikkelingen is opgesteld en tevens een voorbereidingsbesluit Wro en aanhoudingsbesluit Wgv zijn genomen.



1.1.3 Geldende planologische situatie

Op 12 december 2019 is het 'Omgevingsplan Buitengebied Boekel, 2016' van de gemeente Boekel gewijzigd vastgesteld door de raad. Daarmee vormt het omgevingsplan het geldende planologische kader in het buitengebied van Boekel samen met de volgende herzieningen:

- Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor ruimte;
- Omgevingsplan: Veegplan 2;
- Reparatieherziening Buitengebied 2016;
- Omgevingsplan: Veegplan 3;
- Omgevingsplan: Veegplan 4.

De opzet van de herziening Omgevingsplan gaat uit van het volgende:

- op de verbeelding en in de regels worden de veranderingen doorgevoerd die zijn beschreven in deze toelichting op de herziening;
- de toelichting op de herziening is toegevoegd aan een document waarin ook de toelichtingen (en de bijlagen bij de toelichtingen) van de eerdere herzieningen zijn opgenomen; in de toekomst kan steeds een nieuwe toelichting aan dit herzieningsdocument worden toegevoegd;
- Het gebied waar de herziening plaatsvindt wordt op de verbeelding aangegeven.

Het herzieningsdocument waarin dit veegplan is opgenomen wordt hiermee een plan dat steeds mee verandert met de vastgestelde herzieningen en op deze wijze steeds het omgevingsplan in actuele, vigerende staat laat zien, terwijl de verschillende herzieningen toch nog zichtbaar zijn. Het beschikken over een steeds actueel omgevingsplan is een van de oorspronkelijke wensen en uitgangspunten van de Omgevingswet. Naast de verschillende herzieningen blijft ook het moederplan raadpleegbaar in de speciale raadpleegomgeving.

1.1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 betreft de toelichting op de voorliggende herziening. In de opvolgende hoofdstukken zijn de toelichtingen te vinden van de voorgaande herzieningen. De toelichting van voorliggende herziening is als volgt opgebouwd.

In paragraaf 1.2 volgt een toelichting op de aanpassingen die zijn doorgevoerd met deze herziening ten opzichte van de geldende planologische situatie.

In paragraaf 1.3 wordt kort ingegaan op de milieuhygiënische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het veegplan

1.2 Planbeschrijving

1.2.1 Huidige situatie

Buurtschap De Elzen in Boekel wordt gekenmerkt door een sterke menging van functies op korte afstand van elkaar. Het gebied kent sinds de jaren 70 van de vorige eeuw een sterke agrarische ontwikkeling. Varkenshouderij- en tuinbouwbedrijven in De Elzen zijn sterk gegroeid vanwege de schaalvergroting die in de agrarische sector heeft plaatsgevonden. Varkenshouderij-activiteiten zijn ten tijde van de Reconstructiewet van elders verplaatst naar De Elzen. Ondertussen is de woonkern Boekel in de richting van De Elzen uitgebreid en zijn een groot aantal agrarische bedrijven in De Elzen beëindigd of gaan op korte termijn beëindigen. De voormalige veehouderijlocaties hebben veelal een woonfunctie. Hiermee is een gemengd gebied ontstaan met een groot aantal niet-agrarische functies met een aantal grootschalige agrarische bedrijven, met name varkenshouderijen. Gevolg is dat de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteiten zwaar onder druk staan. De verweving tussen intensieve veehouderijen en woningen heeft geleid tot een sterke impact van bedrijfsgebouwen op de belevingswaarde van het buurtschap, knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en klachten en zorgen m.b.t. overlast door onder andere geuremissies van de intensieve veehouderijen.

De gemeente Boekel heeft in Vitaal buitengebied Boekel 2016 benoemd wat de kernkwaliteiten zijn van buurtschap De Elzen. De kernkwaliteiten die door de gemeente worden nagestreefd staan onder druk, met name als gevolg van de hoge geurbelasting in het gebied en de grootschaligheid (bebouwing en oppervlakte) van een aantal agrarische bedrijfslocaties. Dit zorgt bij omwonenden voor onvrede en zorgen over de toekomst. De huidige en door de tijd heen ontstane situatie voor buurtschap De Elzen is met recht urgent en complex te noemen. Landelijke en provinciale wet en regelgeving versterkte de afgelopen jaren de autonome trend: een afname van het aantal veehouderij-locaties en schaalvergroting van de overblijvende locaties. Binnen en rond het buurtschap De Elzen heeft dat geleid tot een aantal grotere veehouderijlocaties en woningen op voormalige

1.1.1	Beoogde situatie	10
1.1.2	Beoogde situatie	10
1.1.3	Beoogde situatie	10
1.1.4	Beoogde situatie	10
1.1.5	Beoogde situatie	10
1.1.6	Beoogde situatie	10
1.1.7	Beoogde situatie	10
1.1.8	Beoogde situatie	10
1.1.9	Beoogde situatie	10
1.1.10	Beoogde situatie	10
1.1.11	Beoogde situatie	10
1.1.12	Beoogde situatie	10
1.1.13	Beoogde situatie	10
1.1.14	Beoogde situatie	10
1.1.15	Beoogde situatie	10
1.1.16	Beoogde situatie	10
1.1.17	Beoogde situatie	10
1.1.18	Beoogde situatie	10
1.1.19	Beoogde situatie	10
1.1.20	Beoogde situatie	10
1.1.21	Beoogde situatie	10
1.1.22	Beoogde situatie	10
1.1.23	Beoogde situatie	10
1.1.24	Beoogde situatie	10
1.1.25	Beoogde situatie	10
1.1.26	Beoogde situatie	10
1.1.27	Beoogde situatie	10
1.1.28	Beoogde situatie	10
1.1.29	Beoogde situatie	10
1.1.30	Beoogde situatie	10
1.1.31	Beoogde situatie	10
1.1.32	Beoogde situatie	10
1.1.33	Beoogde situatie	10
1.1.34	Beoogde situatie	10
1.1.35	Beoogde situatie	10
1.1.36	Beoogde situatie	10
1.1.37	Beoogde situatie	10
1.1.38	Beoogde situatie	10
1.1.39	Beoogde situatie	10
1.1.40	Beoogde situatie	10
1.1.41	Beoogde situatie	10
1.1.42	Beoogde situatie	10
1.1.43	Beoogde situatie	10
1.1.44	Beoogde situatie	10
1.1.45	Beoogde situatie	10
1.1.46	Beoogde situatie	10
1.1.47	Beoogde situatie	10
1.1.48	Beoogde situatie	10
1.1.49	Beoogde situatie	10
1.1.50	Beoogde situatie	10
1.1.51	Beoogde situatie	10
1.1.52	Beoogde situatie	10
1.1.53	Beoogde situatie	10
1.1.54	Beoogde situatie	10
1.1.55	Beoogde situatie	10
1.1.56	Beoogde situatie	10
1.1.57	Beoogde situatie	10
1.1.58	Beoogde situatie	10
1.1.59	Beoogde situatie	10
1.1.60	Beoogde situatie	10
1.1.61	Beoogde situatie	10
1.1.62	Beoogde situatie	10
1.1.63	Beoogde situatie	10
1.1.64	Beoogde situatie	10
1.1.65	Beoogde situatie	10
1.1.66	Beoogde situatie	10
1.1.67	Beoogde situatie	10
1.1.68	Beoogde situatie	10
1.1.69	Beoogde situatie	10
1.1.70	Beoogde situatie	10
1.1.71	Beoogde situatie	10
1.1.72	Beoogde situatie	10
1.1.73	Beoogde situatie	10
1.1.74	Beoogde situatie	10
1.1.75	Beoogde situatie	10
1.1.76	Beoogde situatie	10
1.1.77	Beoogde situatie	10
1.1.78	Beoogde situatie	10
1.1.79	Beoogde situatie	10
1.1.80	Beoogde situatie	10
1.1.81	Beoogde situatie	10
1.1.82	Beoogde situatie	10
1.1.83	Beoogde situatie	10
1.1.84	Beoogde situatie	10
1.1.85	Beoogde situatie	10
1.1.86	Beoogde situatie	10
1.1.87	Beoogde situatie	10
1.1.88	Beoogde situatie	10
1.1.89	Beoogde situatie	10
1.1.90	Beoogde situatie	10
1.1.91	Beoogde situatie	10
1.1.92	Beoogde situatie	10
1.1.93	Beoogde situatie	10
1.1.94	Beoogde situatie	10
1.1.95	Beoogde situatie	10
1.1.96	Beoogde situatie	10
1.1.97	Beoogde situatie	10
1.1.98	Beoogde situatie	10
1.1.99	Beoogde situatie	10
1.1.100	Beoogde situatie	10

veehouderij-locaties. Ook nu nog dienen op meerdere locaties verouderde stallen te worden gemoderniseerd om aan de wet- en regelgeving te voldoen.

In De Elzen wordt de provinciale streefwaarde voor de achtergrondbelasting ruim overschreden.

Uit geuronderzoek blijkt dat dat in de vergunde en de feitelijke situatie een groot deel van de woningen in De Elzen een achtergrondbelasting heeft van meer dan 20 Ou tot zelfs 40 OU. Dit is aan te merken als een (tamelijk) slecht tot zeer slecht woon- en leefklimaat. Ruimtelijke uitbreiding van een intensieve veehouderij is alleen mogelijk als deze gepaard gaat met een afname van de geurbelasting.

Om tot een daadwerkelijke verbetering voor het buurtschap te komen is een integrale aanpak noodzakelijk. Daarvoor is het project Puzzelen met de Ruimte, een integraal gebiedsgericht proces gericht op het verbeteren van de woon en leefomgeving, voor buurtschap De Elzen van start gegaan. Op 29 januari 2019 heeft het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Boekel kennisgenomen van het "eindplaatje" De Elzen 2.0 Met dit eindplaatje Elzen 2.0 kan de situatie op alle thema's die belangrijk zijn aanzienlijk verbeteren. Dit resulteert tot een daadwerkelijk beter woon- en leefklimaat en hoger belevingswaarde van het buurtschap, ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor verdere verduurzaming van de veehouderijen die willen door ontwikkelen en kunnen knelpunten opgelost worden.

Op dit moment lopen wordt de haalbaarheid van de individuele ontwikkelingen en van gebiedsontwikkeling De Elzen als geheel verder onderzocht. Deze fase loopt momenteel nog.

Op dit moment is niet uit te sluiten dat er in het plangebied De Elzen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden waardoor het realiseren van het gewenste eindplaatje in De Elzen onder druk komt te staan. Ook is het op dit moment voorstelbaar dat de te realiseren gewenste vermindering van de geurbelasting nieuwe (milieu)ruimte voor uitbreiding van veehouderijen oplevert waardoor een deel van de milieuwinst weer teniet wordt gedaan. De beoogde verbetering van de woon- en leefomgeving in De Elzen kan dan onvoldoende gerealiseerd worden

1.2.2 Beoogde situatie

De uitkomst van het gebiedsproces Elzen, het project 'Puzzelen met de Ruimte, een integraal gebiedsgericht proces gericht op het verbeteren van de woon en leefomgeving, voor buurtschap De Elzen', is vertaald in het "eindplaatje" De Elzen 2.0.

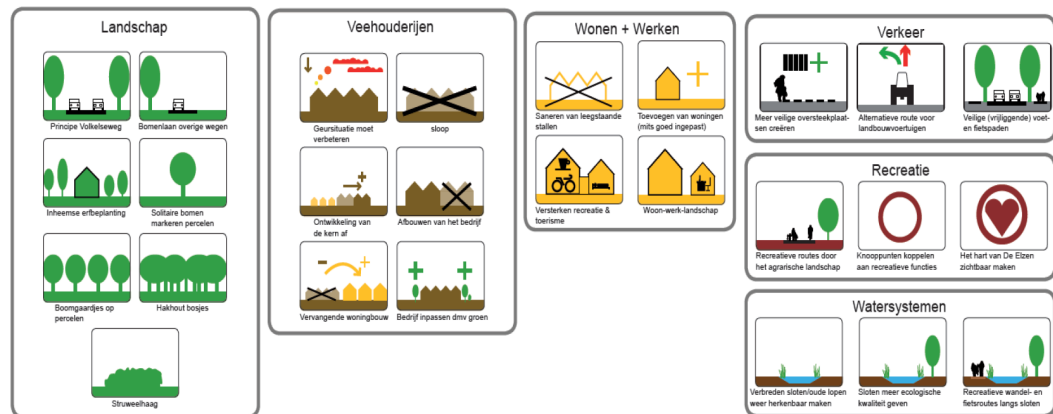
Op basis van het gebiedsproces zijn gezamenlijk gedeelde doelen geformuleerd om te komen tot een verbeterde Elzen, namelijk:

- Beter woon en leefklimaat:
 1. Reduceren van de geuruitstoot en geurbelasting; het buurtschap kent een hoge geurbelasting.
 2. Verbeteren van de milieusituatie voor andere thema;s zoals geluid en fijn stof.
- Landschappelijk stedenbouwkundige kwaliteit
 1. Toevoegen kwalitatief groen en herkenbaarheid beken.
 2. Landschappelijke inpassing van grootschalige bebouwing.
- Verbeterde verkeersveiligheid
 1. Reduceren van de verkeersbelasting door zwaar landbouwverkeer.
- Versterkte sociale cohesie en vertrouwen
 1. Ontwikkelingen aangrijpen om bedrijfs- en woonlocatie op elkaar aan te laten sluiten.

2. Rekenschap geven aan de zorgen over het aantal dieren en de volksgezondheid.
- Haalbare ontwikkelingen
 1. Financieel haalbaar
 2. Technisch uitvoerbaar
 3. Duurzame oplossing voor de langere termijn

Dit heeft geresulteerd in een gebiedskaart met toelichting dat een integraal panorama vormt om gericht ontwikkelingen te laten plaatsvinden om de vitaliteit van het buurtschap De Elzen op de middellange en langere termijn (10-15 jaar) samen te versterken.

In het gebied De Elzen is sprake van hoge mate van geurhinder, tegelijkertijd is in het gebied Elzen sprake van meer knelpunten en opgaven die hiermee samenhangen. Er is dan ook sprake van een integraal gebiedsproces waarbij meerdere knelpunten opgelost worden die verder gaan dan alleen de veehouderijen in het gebied. In onderstaand overzicht zijn de verbeterdoelen voor buurtschap De Elzen gevisualiseerd.



Figuur Verbeterdoelen gebiedsproces De Elzen

De doelstelling ten aanzien van de geurbelasting in De Elzen is het omlaag brengen van de geurbelasting ter plaatse van de woningen in De Elzen tot een aanvaardbaar achtergrondniveau van 20 OU, waarbij de overbelaste situatie opgelost is en het aanvaardbare woon- en leefklimaat ook behouden blijft in de toekomst.

De gebiedskaart met gewenste ontwikkelingen vormt het kader voor ontwikkelingen. In de vervolgfase van het gebiedsproject dienen verschillende uitgesproken wensen nader te worden uitgewerkt tot haalbare en concrete plannen. Daarvoor dient de gemeente met eigenaren de haalbaarheid te verkennen van die scenario's op kavelniveau die een gewenste bijdrage leveren aan het versterken van de vitaliteit van buurtschap De Elzen op de langere termijn, gebaseerd op het eindplaatje De Elzen 2.0. Deze fase loopt momenteel nog.

De gemeente Boekel heeft tijd en ruimte nodig om zich, samen met andere overheden en de veehouders in De Elzen, goed voor te bereiden op het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkelingen in buurtschap De Elzen. Dit in lijn met het werken vanuit een omgevingsplan, dus zowel ruimtelijk als qua milieu. De gemeente Boekel wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen die niet of onvoldoende bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in De Elzen toch doorgang kunnen vinden. Hierbij is het belangrijk dat de vrijkomende milieuruimte niet opnieuw ingenomen kan worden door uitbreidende veehouderijen. De door het gebiedsproces behaalde geurreductie moet ten goede komen aan het structureel verbeteren van het woon- en leefklimaat in De Elzen.

Om de beoogde doelstellingen voor het gebied De Elzen te behalen wordt daarom voor de

1	De raad van bestuur van de gemeente
2	De raad van bestuur van de gemeente
3	De raad van bestuur van de gemeente
4	De raad van bestuur van de gemeente
5	De raad van bestuur van de gemeente
6	De raad van bestuur van de gemeente
7	De raad van bestuur van de gemeente
8	De raad van bestuur van de gemeente
9	De raad van bestuur van de gemeente
10	De raad van bestuur van de gemeente

Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

1.3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 6' wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. Verder is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.



Hoofdstuk 2 Toelichting Veegplan 4

2.1 Inleiding

2.1.1 Aanleiding

Op 22 februari 2018 is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel vastgesteld door de raad. Door belanghebbenden is beroep ingesteld tegen dit besluit. Op basis hiervan heeft de Raad van State een gerechtelijke uitspraak gedaan over het Omgevingsplan 2016. Naar aanleiding van deze uitspraak zijn voor een aantal percelen binnen het plangebied wijzigingen doorgevoerd. De raad heeft op 12 december 2019 op basis van deze wijzigingen het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel gewijzigd vastgesteld.

Met toepassing van het delegatiebesluit (ook door de raad op 22 februari 2018 vastgesteld), zijn drie herzieningen van het omgevingsplan vastgesteld ('Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor ruimte', 'Omgevingsplan: Veegplan 2' en 'Omgevingsplan: Veegplan 3'). Deze drie herzieningen hebben uitsluitend betrekking op locaties in het buitengebied waarbij, naar aanleiding van de aanpassingen op deze specifieke locaties, met de herzieningen een beperkt aantal aanvullende regels zijn opgenomen in het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (voornamelijk voorwaardelijke bepalingen) die alleen rechtsgevolgen hebben voor de betreffende locaties.

Op 4 april 2019 is 'Reparatieherziening Buitengebied 2016' vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel. In deze herziening zijn naast perceelsgewijze aanpassingen, ook regels worden herzien die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 4' betreft de volgende herziening. Met deze herziening worden twee ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt (tabel 1.1). Het gaat om een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf. Het andere bedrijf schakelt om naar een (vollegronds)teeltbedrijf.

Tabel 1.1 - Overzicht van de ruimtelijke initiatieven

	Adres	Omschrijving initiatief
1	Noordstraat 11	Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een (vollegronds)teeltbedrijf
2	De Aa 3	Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf

Voor elk ruimtelijk initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin onder meer wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid en wordt ingegaan op de ruimtelijke, milieutechnische en economische uitvoerbaarheid. Deze onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen, en worden in hoofdstuk 2.2 ingeleid.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Ruimtelijke initiatieven

Met deze herziening worden vier ruimtelijke initiatieven meegenomen. Het gaat om het mogelijk maken van twee omschakelingen van agrarisch bedrijf naar bedrijf, een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf en een vergroting van een glastuinbouwbedrijf. In de onderstaande paragrafen worden ze kort ingeleid en worden de juridisch-planologische consequenties belicht (aanpassingen in de regels en de verbeelding). Voor een uitgebreide planbeschrijving en onderzoeken wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen en in dit hoofdstuk kort worden toegelicht.

2.2.2 Noordstraat 11

Huidige situatie

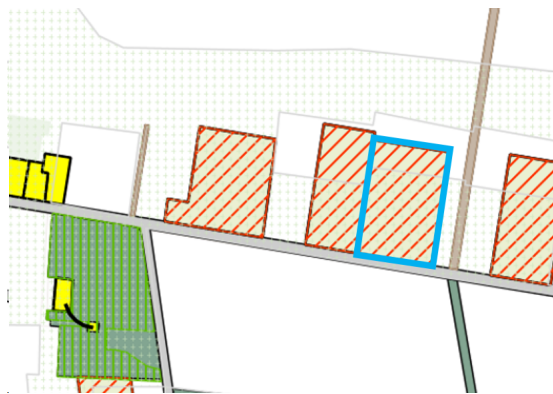
De initiatiefnemer heeft de locatie aan de Noordstraat 11 in Venhorst aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van de bloemkwekerij en fungeert als opslag- en verwerkingslocatie. Op deze locatie werd voorheen een varkens- en paardenhouderij geëxploiteerd. Een deel van de bebouwing van de veehouderij en de bedrijfswoning zijn behouden. De resterende bebouwing behorende bij de veehouderij is gesloopt. De behouden gebouwen fungeren als opslag- en verwerkingslocatie voor de bloemen en als paardenstal. Om de bedrijfsactiviteiten goed te kunnen uitvoeren, is de verwerkingsloods uitgebreid. Het deel van het perceel achter de bebouwing is in gebruik als kweekveld met tunnelkassen.

Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft de wens om deze locatie te blijven gebruiken ten behoeve van de bedrijfsvoering van de bloemenkwekerij. Op dit moment zullen er geen fysieke veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. Alleen het gebruik van de locatie voor de bloemenkwekerij als hoofdfunctie en paardenhouderij als nevenfunctie wordt juridisch geborgd.

De initiatiefnemer wil de vierkante meters van de behouden stal voor de bloemenkwekerij inzetten in het kader van de stalderingsregeling van de provincie Noord-Brabant. De stal fungeert als opslag- en verwerkingslocatie voor de bloemen. De gesaneerde stalderingsmeters worden op de markt gebracht zodat ze door derden kunnen worden ingezet.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Figuur 1.1a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). Het plangebied is globaal aangegeven met een blauwe contour.



Figuur 1.1b - Beoogde situatie

Planologische wijzigingen

De functie 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' komt te vervallen en de gebruiksregel 'Specifieke regels voor veehouderij'. De functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf' wordt toegekend aan het plangebied en de specifieke regels voor paardenhouderij. De archeologische regels blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het gebruiken van de gronden voor het Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na vaststelling van Omgevingsplan: Veegplan 6 is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	4 Bosrijke ontginningen met buurtschappen
	5 Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf
	48 Vogelbeheergebied
	56 Gebruik - voorwaardelijke bepaling 3
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	61 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	68 Functieverandering met melding in de bosrijke ontginningen met buurtschappen
	69 Functieverandering met afwijking in de bosrijke ontginningen met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	86 Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing
	100 Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	105 Peelontginningenlandschap
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels



U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels	111 Specifieke regels voor paardenhouderij
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	114 Waarde Archeologie 3
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	141 Herziening Veegplan 4, 145 Reparatieherziening - regels

Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van de locatie Noordstraat 11 is opgenomen in bijlage 2.

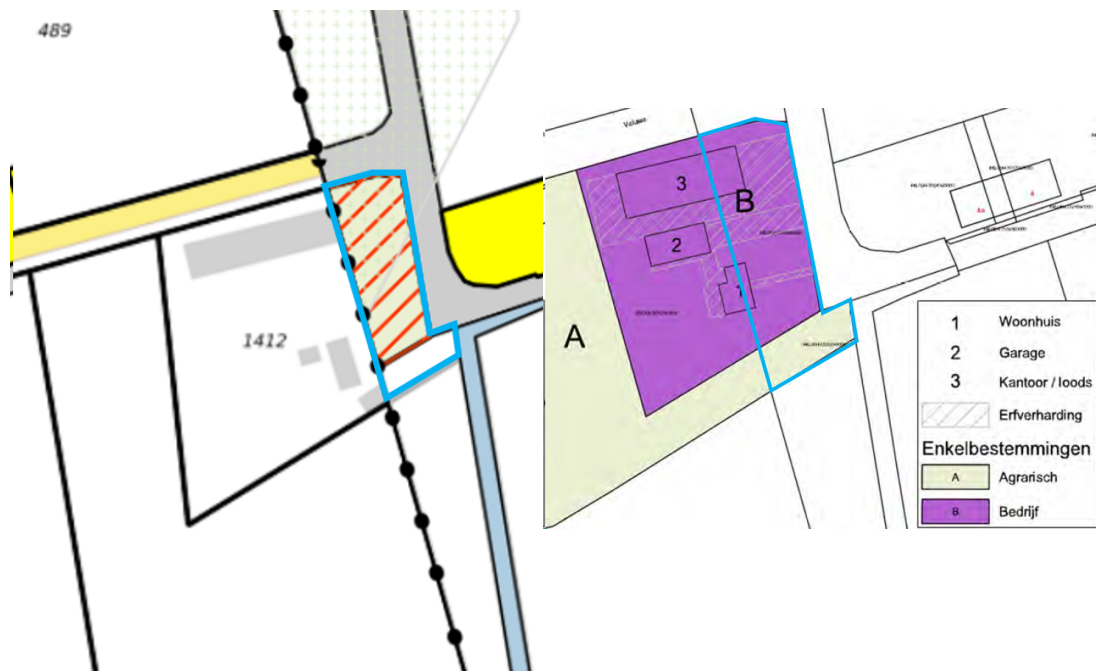
2.2.3 De Aa 3

Huidige situatie

Op dit moment is op deze locatie een varkenshouderij gevestigd. De bedrijfslocatie bevindt zich gedeeltelijk in de gemeente Meierijstad en gedeeltelijk in de gemeente Boekel. In deze herziening wordt alleen het gedeelte voor de gemeente Boekel herzien. Op de locatie is een agrarische bedrijfswoning, een bij de bedrijfswoning behorend bijgebouw en een veestal aanwezig. Het aanwezige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 8.855 m².

Beoogde situatie

Voornemen is om de intensieve veehouderij te beëindigen en de geldende vergunning in te trekken. De verouderde agrarische bedrijfsbebouwing te vervangen door moderne, niet-agrarische bedrijfsbebouwing die geschikt is voor een verspaningsbedrijf. Daarnaast zal de verouderde bedrijfswoning worden afgebroken waarvoor een nieuwe bedrijfswoning in de plaats wordt gerealiseerd.



Figuur 1.2a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). Het plangebied is globaal aangegeven met een blauwe contour.

Figuur 1.2b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' komt te vervallen, net als de bouwregels voor agrarische bedrijfsbebouwing. De functie 'Bedrijf' wordt toegekend aan het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bedrijfs- of dienstwoningen en overige niet- agrarische bebouwing. Tevens wordt de regel toegevoegd dat er een maximale oppervlakte van 600 m2 aan bedrijfsbebouwing mag komen. De archeologische regels blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het gebruiken van de gronden voor het bedrijf slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	2 Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap
	10 Bedrijf
	56 Gebruik - voorwaardelijke bepaling 3
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	59 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	64 Functieverandering met melding in beekdal met aangrenzend open agrarisch gebied
	65 Functieverandering met afwijking in beekdal met aangrenzend open agrarisch gebied
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	85 Bouwen - overige niet- agrarische bebouwing
	93 Maximale oppervlakte bebouwd



	100 Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	102 Beekdal- en broekontginningenlandschap
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	114 Waarde Archeologie 3
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	141 Herziening Veegplan 4, 145 Reparatieherziening - regels

De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van de locatie De Aa 3 is opgenomen als bijlage 3.

2.3 Uitvoerbaarheid

2.3.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid

De vier ruimtelijke ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van deze herziening, zijn getoetst aan de relevante wet- en regelgeving voor de verschillende milieuaspecten. In een aantal gevallen zijn er onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat hieraan wordt voldaan, bijvoorbeeld verkennend bodemonderzoek of archeologisch onderzoek. De RO's, die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd, bevatten onderbouwingen en zo nodig de onderzoeksrapportages voor de relevante milieuaspecten.

2.3.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente Boekel heeft anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers van de vier ruimtelijke initiatieven, waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

2.3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. Verder is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Gelet op de inhoud van de herziening (beperkte aanpassingen passend binnen de delegatiebevoegdheid die door de raad is vastgesteld) wordt het vooroverleg en de terinzagelegging van het ontwerpplan gecombineerd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 4' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken. In de Nota van Zienswijzen Veegplan 4 (bijlage 1) zijn de resultaten van de terinzagelegging en het vooroverleg opgenomen. Ook wordt in de Nota toegelicht tot welke beperkte aanpassingen dit heeft geleid in de toelichting of de regels. Samenvattend zijn de volgende aanpassingen bij de vaststelling doorgevoerd:

- voor het initiatief aan De Aa 3 is op de verbeelding aan de locatie de regel maximale oppervlakte bebouwd toegevoegd met een maximale oppervlakte van 600 m²;
- voor het initiatief Neerbroek 23a is uit de herziening gehaald.

Tussen het ontwerp en de vaststelling van 'Omgevingsplan Veegplan 4' heeft de gemeenteraad van Boekel op 12 december 2019 ingestemd met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-VA01). Aangezien het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 4' het omgevingsplan in de actuele, vigerende staat laat zien, is de gewijzigde vaststelling van het moederplan opgenomen in deze herziening.



Hoofdstuk 3 Toelichting Veegplan 3

3.1 Inleiding

3.1.1 Aanleiding

Op 22 februari 2018 is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel vastgesteld door de raad.

Met toepassing van het delegatiebesluit (ook door de raad op 22 februari 2018 vastgesteld), zijn twee herzieningen van het omgevingsplan vastgesteld ('Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor ruimte' en 'Omgevingsplan: Veegplan 2'). Beide herzieningen hebben uitsluitend betrekking op locaties in het buitengebied waarbij, naar aanleiding van de aanpassingen op deze specifieke locaties, met de herzieningen een beperkt aantal aanvullende regels zijn opgenomen in het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (voornamelijk voorwaardelijke bepalingen) die alleen rechtsgevolgen hebben voor de betreffende locaties.

Op 4 april 2019 is 'Reparatieherziening Buitengebied 2016' vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel. In deze herziening zijn naast perceelsgewijze aanpassingen, ook regels worden herzien die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 3' betreft de volgende herziening. Met deze herziening worden zes ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt (tabel 1.1). In drie gevallen gaat het om een omschakeling van een veehouderij naar wonen. Het vierde geval is een vormverandering van het functievak zodat het bedrijf efficiënter kan uitbreiden. Het vijfde initiatief betreft de omschakeling van een veehouderij naar een bedrijf en de zesde is een Ruimte voor Ruimte-initiatief.

Tabel 1.1 - Overzicht van de ruimtelijke initiatieven

	Adres	Ligging	Perceelsnummer	Omschrijving initiatief
1	Biesthoek 1a	n.v.t.	sectie K, nr 431	Omschakeling van veehouderij naar wonen
2	Bovestehuis 30	n.v.t.	sectie L, nr 411	Omschakeling van veehouderij naar wonen
3	De Aa 9	n.v.t.	sectie N, nr 472 (gedeeltelijk)	Omschakeling van veehouderij naar wonen
4	Mutshoek 8	n.v.t.	sectie O, nrs 238, 304, 381, 452 en 453	Vormverandering functievak
5	Statenweg 34	n.v.t.	sectie D, nr 2957 (gedeeltelijk)	Omschakeling van veehouderij naar bedrijf
6	Wanroijseweg ongenummerd	achter Zanddelweg 4	sectie D, nr 3305	Ruimte voor Ruimte-woning

Voor elk van de zes ruimtelijke initiatieven is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin onder meer wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid en wordt ingegaan op de ruimtelijke, milieutechnische en economische uitvoerbaarheid. Deze onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen, en worden in hoofdstuk 3.2 ingeleid.

1. Inleiding	2
2. Omgevingsplan	3
3. Planologische situatie	4
4. Planvorm	5
5. Toelichting	6
6. Bijlagen	7
7. Overige informatie	8
8. Bijlagen	9
9. Overige informatie	10

3.1.2 Geldende planologische situatie en planvorm

Op 22 februari 2018 is het 'Omgevingsplan Buitengebied Boekel, 2016' van de gemeente Boekel vastgesteld door de raad. Daarmee vormt het omgevingsplan het geldende planologische kader in het buitengebied van Boekel samen met de volgende herzieningen:

- Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor ruimte;
- Omgevingsplan: Veegplan 2;
- Reparatieherziening Buitengebied 2016.

De opzet van de herziening Omgevingsplan: veegplan 3 gaat uit van het volgende:

- op de verbeelding en in de regels worden de veranderingen doorgevoerd die zijn beschreven in de toelichting op de herziening;
- de toelichting op de herziening is toegevoegd aan een document waarin ook de toelichtingen (en de bijlagen bij de toelichtingen) van de eerdere herzieningen zijn opgenomen; in de toekomst kan steeds een nieuwe toelichting aan dit herzieningsdocument worden toegevoegd;
- de gebieden waar een herziening plaatsvindt worden op de verbeelding aangegeven; er kan sprake zijn van een aanduiding op een gewijzigd perceel of het gehele plangebied wordt aangeduid indien er sprake is van herziening van de regels die voor het gehele plangebied gelden;
- de gebieden waarop de herziening ziet worden gekoppeld aan een nieuw hoofdstuk in de regels ('Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden').

Het herzieningsdocument waarin dit veegplan is opgenomen wordt hiermee een plan dat steeds mee verandert met de vastgestelde herzieningen en op deze wijze steeds het omgevingsplan in actuele, vigerende staat laat zien, terwijl de verschillende herzieningen toch nog zichtbaar zijn. Het beschikken over een steeds actueel omgevingsplan is een van de oorspronkelijke wensen en uitgangspunten van de Omgevingswet.

Naast de verschillende herzieningen blijft ook het moederplan raadpleegbaar in de speciale raadpleegomgeving.

3.1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 betreft de toelichting op de voorliggende herziening. In de opvolgende hoofdstukken zijn de toelichtingen te vinden van de voorgaande herzieningen. De toelichting van voorliggende herziening is als volgt opgebouwd.

- In paragraaf 3.2 volgt een toelichting op de aanpassingen die zijn doorgevoerd met deze herziening ten opzichte van de geldende planologische situatie.
- In paragraaf 1.3 wordt kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke initiatieven die met dit plan mogelijk worden gemaakt, op basis van de conclusies die daarover in de ruimtelijke onderbouwingen zijn getrokken.

3.2 Planbeschrijving

3.2.1 Ruimtelijke initiatieven

Met deze herziening worden zes ruimtelijke initiatieven meegenomen. Het gaat om het mogelijk maken van drie omschakelingen van veehouderij naar wonen, een omschakeling van veehouderij naar bedrijf, een vormverandering van een functievak en een Ruimte voor Ruimte woning. In de onderstaande paragrafen worden ze kort ingeleid en worden de juridisch-planologische consequenties belicht (aanpassingen in de regels en de verbeelding). Voor een uitgebreide planbeschrijving en onderzoeken wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen en in dit hoofdstuk kort worden toegelicht.

3.2.2 Biesthoek 1a

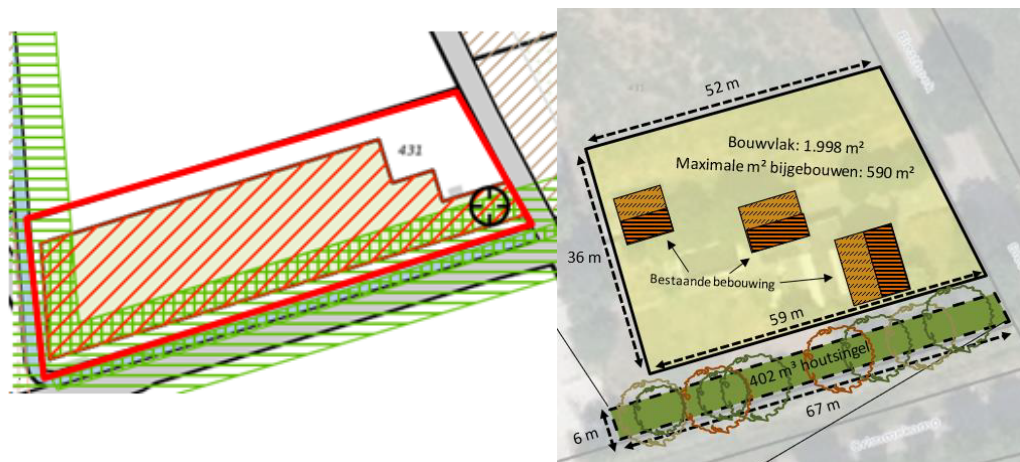
Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een varkenshouderij. De percelen hebben een agrarische bestemming met een bouwvlak van circa 12.680 m². Het bouwvlak is bebouwd met bedrijfsbebouwing waarbij de overige ruimte binnen het bouwvlak in gebruik is als erfverharding, grasland, landschappelijke inpassing, een bedrijfswoning en privédoeleinden.

Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen de varkenshouderij te beëindigen en de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen te behouden en de bestemming hiervan te wijzigen naar 'Wonen'. Het bouwvlak zal een oppervlakte hebben van 1.998 m² waarop 590 m² bijgebouwen zijn toegestaan, hiervan is een gedeelte reeds aanwezig. Aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt erfbeplanting gerealiseerd. De huidige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en gesaneerd. Een gedeelte van de erfverharding zal eveneens verwijderd worden. De ondergrond van de stallen zal deels als akkerland/tuinland gebruikt worden en deels als erf.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	140 Herziening Veegplan 3, 145 Reparatieherziening - regels
---	--

Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van de locatie Biesthoek 1a is opgenomen als bijlage 5.

3.2.3 Bovenstehuis 30

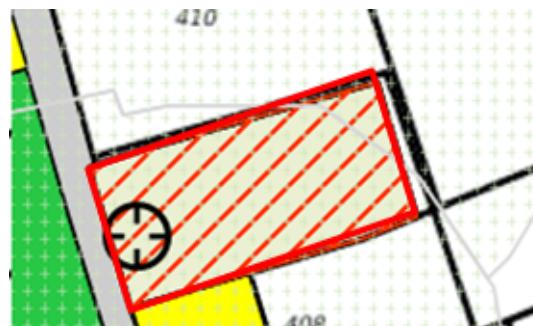
Huidige situatie

Op de locatie was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel staat een langgevel boerderij, die als bedrijfswoning in gebruik was. Daarnaast was er ca 1.250 m² aan bedrijfsgebouwen, waarvan een groot deel dierenverblijf was. De initiatiefnemer heeft meegedaan met de ruimte-voor-ruimte regeling. De oude dierenverblijven (918 m²) zijn inmiddels gesloopt, ook zijn de milieurechten al ingeleverd.

Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen de bestemming van 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' te wijzigen naar wonen. Hiermee wordt de planologische situatie overeengebracht met de feitelijke situatie. De voormalige bedrijfswoning wordt namelijk als burgerwoning gebruikt. In de nieuwe situatie bestaat het perceel enkel nog uit een (burger)woning met twee bijgebouwen. Een bijgebouw staat aan de achterzijde tegen de langgevelboerderij aan en heeft een grootte van 173 m². Het andere bijgebouw staat in het noorden van het plangebied. Dit betreft een open schuur van ca. 87 m².

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld. Met de de landschappelijke inpassing verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Figuur 1.4a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). Het plangebied is globaal aangegeven met een rode contour.



Figuur 1.4b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' komt te vervallen, net als de bouwregels voor agrarische bedrijfsbebouwing. De functie 'Wonen' wordt toegekend aan het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De maximale oppervlakte bijgebouwen is op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijkt van de standaardmaat. De archeologische regels en de regels voor aardkundig waardevolle gebieden uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na vaststelling van Omgevingsplan: veegplan 3 is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1 Woonwerklandschap met buurtschappen
	48 Vogelbeheergebied
	51 Wonen
	57 Gebruik - voorwaardelijke bepaling 4
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62 Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen
	63 Functieverandering met afwijking in woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	78 Bouwen - woningen
	94 Maximale oppervlakte bijgebouwen
	100 Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101 Buurtschappen
	103 Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	113 Waarde Archeologie 2
	114 Waarde Archeologie 3
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	140 Herziening Veegplan 3, 145 Reparatieherziening - regels

Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van de locatie Bovenstehuis 30 is opgenomen als bijlage 6.

3.2.4 De Aa 9

Huidige situatie

Op dit moment is op deze locatie een varkenshouderij gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' met een bouwvlak van 0,57 hectare. Het bouwvlak is bebouwd met een bedrijfswoning en varkensstallen.

Beoogde situatie

bedrijfsbebouwing aanwezig:

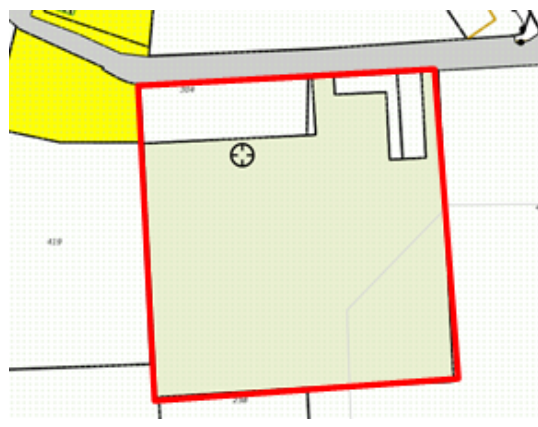
- Verwerkingsruimte, technische ruimte, opslagruimte en kantoor;
- Teeltcellen (16 stuks);
- Bedrijfswoning;
- Laad- en losruimte.

Beoogde situatie

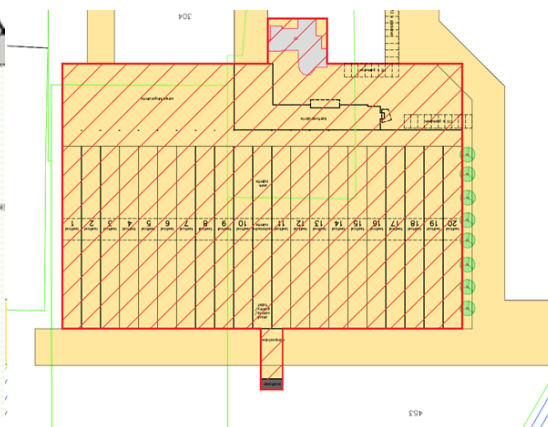
De initiatiefnemer is voornemens op de locatie Mutshoek 8 te Boekel de bestaande champignonkwekerij uit te breiden van 16 naar 20 cellen met een lengte van 67 meter en de bouw van een kantoor. Binnen de huidige vorm van het bouwvlak kan de uitbreiding niet naar wens worden gerealiseerd. Hiertoe dient het bouwvlak van 1,5 hectare van vorm te worden veranderd.

In de beoogde situatie zijn alle bebouwing en bijbehorende voorzieningen binnen het bouwvlak gelegen; een deel van de erfverharding is buiten het bouwvlak gelegen.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld. Met de landschappelijke inpassing wordt het bedrijf op een goede manier ingepast.



Figuur 1.6a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). Het plangebied is globaal aangegeven met een rode contour.



Figuur 1.6b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

Het bouwvlak van 1,5 hectare van 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' wordt van vorm veranderd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het gebruiken van de gronden voor het 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	

Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62 Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen
	63 Functieverandering met afwijking in woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	86 Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing
	100 Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	103 Kampenlandschap met enken
	104 Overgang Beekdal- en broekontginningenlandschap naar Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	113 Waarde Archeologie 2
	114 Waarde Archeologie 3
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	140 Herziening Veegplan 3, 145 Reparatieherziening - regels

Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van de locatie Mutshoek 8 is opgenomen als bijlage 8.

3.2.6 Statenweg 34

Huidige situatie

Op dit moment is op deze locatie een voormalige (intensieve) veehouderij gevestigd. Op de locatie was een omgevingsvergunning milieu van toepassing ten behoeve van de huisvesting van vleeskalveren, zoogkoeien, fokstieren, jongvee en paarden. Het gehele veebestand is in 2014 ingetrokken. De locatie wordt gesaneerd ten behoeve van het mogelijk maken van woningbouw in de kern Venhorst. Binnen het plangebied is de volgende bebouwing aanwezig:

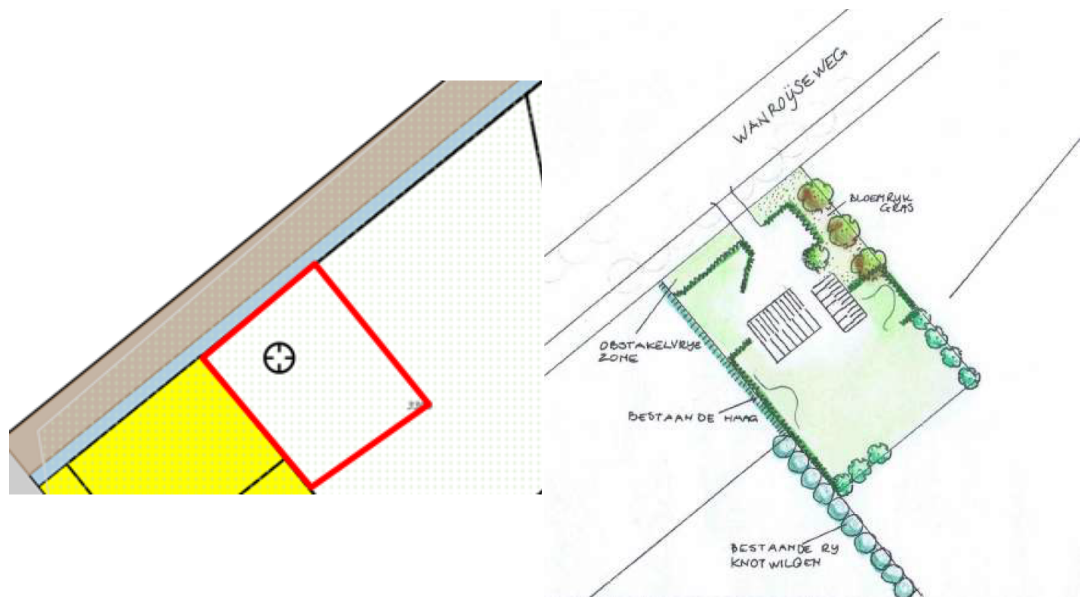
- Bedrijfswoning;
- Drie vleeskalverenstallen (846 m², 900 m² en 908 m²);
- Paardenstal (160 m²);
- Paardenstal/rundveestal (325 m²);
- Werkplaats/hobby- en opslagruimte (229 m²).

Daarnaast is nog een aantal kleinere bouwwerken aanwezig (zoals overkapping, mestplaat, schuilhut). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' met een bouwvlak van 1,5 hectare.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen het plangebied een Ruimte voor Ruimte-woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren (figuur 2.3b). Hiervoor is een Ruimte voor Ruimte-titel aangekocht. Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte titel zijn elders bedrijfsgebouwen gesloopt (zie bijlage) en is de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing op deze locatie is een erfbeplantingsplan opgesteld. Met de de landschappelijke inpassing en de sloop van bedrijfsbebouwing verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1000 m². De woning krijgt een maximale inhoud van 600 m³ en er wordt maximaal 100 m² aan bijgebouwen opgericht, wat aansluit op de standaardmaten die hiervoor in het Omgevingsplan Buitengebied 2016 zijn opgenomen.



Figuur 1.8a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). Het plangebied is globaal aangegeven met een rode contour.

Figuur 1.8b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Wonen' wordt toegekend aan het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De bouwregels voor open gebied komen daarmee te vervallen, met uitzondering van de gronden aan de voorzijde van de woning. De archeologische regels uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	3 Agrarisch landschap
	48 Vogelbeheergebied
	51 Wonen

De gemeente Boekel heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers van de zes ruimtelijke initiatieven, waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

3.3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 3' wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. Verder is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 3' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken. In de Nota van Zienswijzen Veegplan 3 (bijlage 4) zijn de resultaten van de ter inzagelegging en het vooroverleg opgenomen. Ook wordt in de Nota toegelicht tot welke beperkte aanpassingen dit heeft geleid in de toelichting of de regels. Samenvattend zijn de volgende aanpassingen bij de vaststelling doorgevoerd:

- voor het initiatief aan De Aa 9 is in de regels in de voorwaardelijke bepaling ook de sanering/sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing en erfverharding opgenomen;
- voor het initiatief aan Biesthoek 1a is in de regels in de voorwaardelijke bepaling ook de sanering/sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing en erfverharding opgenomen.



Hoofdstuk 4 Toelichting reparatieherziening

4.1 Inleiding en plansystematiek

Op 22 februari 2018 is het '*Omgevingsplan Buitengebied 2016*' van de gemeente Boekel vastgesteld door de raad.

Met toepassing van het delegatiebesluit (ook door de raad op 22 februari 2018 vastgesteld), zijn twee herzieningen van het omgevingsplan vastgesteld ('*Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor ruimte*' en '*Omgevingsplan: Veegplan 2*'). Beide herzieningen hebben uitsluitend betrekking op locaties in het buitengebied waarbij, naar aanleiding van de aanpassingen op deze specifieke locaties, met de herzieningen een beperkt aantal aanvullende regels zijn opgenomen in het '*Omgevingsplan Buitengebied 2016*' (voornamelijk voorwaardelijke bepalingen) die alleen rechtsgevolgen hebben voor de betreffende locaties.

Het '*Omgevingsplan Buitengebied 2016*' is op een vernieuwende manier digitaal vormgegeven. Deze digitale vormgeving (in combinatie met de speciaal ingerichte raadpleegomgeving) zorgt ervoor dat het plan objectgericht is te raadplegen. De beide vastgestelde herzieningen hebben betrekking op percelen. Met de opzet van deze herzieningen is objectgerichte raadpleging ook mogelijk. Voor de thans voorliggende '*Reparatieherziening Buitengebied 2016*' voldoet deze systematiek van herzieningen niet omdat er, naast perceelsgewijze aanpassingen, ook regels worden herzien die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Bij het opstellen van de reparatieherziening is een nieuwe opzet van herzieningen ontwikkeld die uit gaat van het volgende:

- op de verbeelding en in de regels worden de veranderingen doorgevoerd die zijn beschreven in de toelichting op de herziening;
- de toelichting op de reparatieherziening is toegevoegd aan een document waarin ook de toelichtingen (en de bijlagen bij de toelichtingen) van de beide eerdere herzieningen zijn opgenomen; in de toekomst kan steeds een nieuwe toelichting aan dit herzieningsdocument worden toegevoegd;
- de gebieden waar een herziening plaatsvindt worden op de verbeelding aangegeven; er kan sprake zijn van een aanduiding op een gewijzigd perceel of het gehele plangebied wordt aangeduid indien er sprake is van herziening van de regels die voor het gehele plangebied gelden;
- de gebieden waarop de herziening ziet worden gekoppeld aan een nieuw hoofdstuk in de regels ('Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden').

Het herzieningsdocument wordt hiermee een plan dat steeds mee verandert met de vastgestelde herzieningen en op deze wijze steeds het omgevingsplan in actuele, vigerende staat laat zien, terwijl de verschillende herzieningen toch nog zichtbaar zijn. Het beschikken over een steeds actueel omgevingsplan is een van de oorspronkelijke wensen en uitgangspunten van de Omgevingswet.

Naast de verschillende herzieningen blijft ook het moederplan raadpleegbaar in de speciale raadpleegomgeving.

Overzicht van de aanpassing van de regels die met de reparatieherziening worden vastgesteld:

Hoofdstuk	Artikel
Verklarende regels	130.1 plan
Algemene regels	138 Slotregel
<i>Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden</i>	145 Reparatieherziening - regels, 144 Reparatieherziening - locaties, 139 Herziening Veegplan 2 en 143 Herziening Veegplan Ruimte voor ruimte

4.2 Reparatie van het vastgestelde moederplan

Tijdens de behandeling van de beroepen tegen het op 22 februari 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel is gebleken dat er sprake is van omissies in het plan. In het verweerschrift heeft de raad aangegeven dat deze omissies gecorrigeerd zullen worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht (de raad stelt vast, de planaanpassingen worden gepubliceerd en hiertegen kan beroep worden ingesteld; er hoeft geen ontwerp ter inzage te worden gelegd).

Het gaat om de volgende aanpassingen van het moederplan, bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' dd 22 februari 2018.

4.2.1 Elzen 6

In het verweerschrift is aangegeven dat het beroep gegrond is voor wat betreft het gegeven dat het vergunningvrije gebouw (uitloopstal) aan de westzijde van het bedrijf binnen het bouw- en functievak 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' had moeten liggen. De begrenzing van de betreffende bouw- en functievakken wordt aangepast ter plaatse van de rode cirkel in figuur 2.1. Hierbij wordt een strakke begrenzing gehanteerd gezien de omvang van het reeds toegekende bouw- en functievak voor deze veehouderij.



Figuur 2.1: Uitsnede bouw- en functievak Elzen 6

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn



Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1 Woonwerklandschap met buurtschappen
	6 Agrarisch bedrijf - veehouderij
	48 Vogelbeheergebied
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62 Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen
	63 Functieverandering met afwijking in woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	86 Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing
	100 Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101 Buurtschappen
	104 Overgang Beekdal- en broekontginningenlandschap naar Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels	109 Specifieke regels voor veehouderij
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	113 Waarde Archeologie 2
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	145 Reparatieherziening - regels, 144 Reparatieherziening - locaties, 139 Herziening Veegplan 2 en 143 Herziening Veegplan Ruimte voor ruimte

4.2.2 Grote Baan 6

In deze specifieke situatie is sprake van 9.000 m² legale teeltondersteunende kassen die ten onrechte niet geheel positief zijn bestemd. In het verweerschrift heeft de raad onderkent dat een specifieke regeling voor de borging van de aanwezige oppervlakte aan ondersteunende kassen op zijn plaats is. De bouwaanduiding 'Bouwen - ondersteunende kassen' wordt gewijzigd in een (nieuwe) aanduiding 'Bouwen - ondersteunende kassen 1'. Voor deze aanduiding wordt artikel 83 aangepast. Binnen de nieuwe aanduiding wordt de aanwezigheid van en het (her)bouwen van het bestaande oppervlak aan ondersteunende kassen mogelijk gemaakt.

4.2.3 Voskuilenweg 19

Op basis van de beantwoording van de zienswijzen zou zowel de locatie van de groepsaccommodatie als de maatvoering in het plan moeten worden opgenomen. Dit is ten onrechte niet gebeurd in het vastgestelde plan en dat is door de raad als zodanig erkend in het verweerschrift. De bestaande recreatieve ruimten (op onderstaand figuur 2.3 aangemerkt als nummers 2 en 5) worden alsnog strak begrensd met de gebruiksaanduiding 'Groepsaccommodatie'. Door de strakke begrenzing is zowel de locatie als de maximale oppervlakte in gebruik vast gelegd. In de bouwregels is met de toevoeging van de aanduiding en aanpassing van de regels 87 Bouwen - nevenactiviteiten de maximaal toelaatbare oppervlakte bebouwing vastgelegd van de twee gebouwen gezamenlijk. De aanduiding op de verbeelding is mede bedoeld om de ligging van de accommodaties op het perceel vast te leggen in relatie tot de naastgelegen veehouderijen en aan te houden afstanden tot die bedrijven.



Figuur 2.3: Inrichtingsschets gewenste situatie Voskuilenweg 19

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	4 Bosrijke ontginningen met buurtschappen
	9 Agrarisch bedrijf - paardenhouderij
	23 Groepsaccommodatie
	48 Vogelbeheergebied
	56 Gebruik - voorwaardelijke bepaling 3
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	61 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	68 Functieverandering met melding in de bosrijke ontginningen met buurtschappen
	69 Functieverandering met afwijking in de bosrijke ontginningen met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	86 Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing
	87 Bouwen - nevenactiviteiten

Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	105 Peelontginningenlandschap
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels	111 Specifieke regels voor paardenhouderij
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	114 Waarde Archeologie 3
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	145 Reparatieherziening - regels, 144 Reparatieherziening - locaties, 139 Herziening Veeplan 2 en 143 Herziening Veeplan Ruimte voor ruimte

4.2.4 Telefoonstraat 8

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de raad besloten de opgenomen functie- en bouwvlakken aan te passen teneinde een beoogd bouwwerk mogelijk te maken. Dit is in overleg met betrokkenen ook zo overeengekomen. Per abuis voorziet het vastgestelde 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' hier nog niet in. Het voorerf dient aangemerkt te worden als 'Bebouwd gebied' (artikel 76). In samenhang hiermee worden ook de begrenzing van de aanduidingen 'Bouwen - bedrijfs- en dienstwoningen' (artikel 84), 'Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing' (artikel 86), 'Afwijken bouwregels' (artikel 100) en de aanduiding 'Specifieke regels voor de veehouderij' (artikel 109) aangepast. Het betreft het blauw omliggende deel van het functievak zoals aangeduid in figuur 2.4.



Figuur 2.4: Vastgestelde bouw- en functievakken Telefoonstraat 8

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn



Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	3 Agrarisch landschap
	6 Agrarisch bedrijf - veehouderij
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	60 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	66 Functieverandering met melding in het agrarisch landschap
	67 Functieverandering met afwijking in het agrarisch landschap
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	86 Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing
	100 Afwijken bouwregels
	72 Bebouwing in open gebied (klein gedeelte voortuin)
	75 Afwijken van de bouwregels in open gebied (klein gedeelte van de voortuin)
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	105 Peelontginningenlandschap
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels	109 Specifieke regels voor veehouderij
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	145 Reparatieherziening - regels, 144 Reparatieherziening - locaties, 139 Herziening Veegplan 2 en 143 Herziening Veegplan Ruimte voor ruimte

4.2.5 Formulering regels 'Het bewaren van houtopstanden'

In het verweerschrift heeft de raad aangegeven, naar aanleiding van het beroep van de Stichting Bomen, dat de formulering en nummering van het artikel 'Het bewaren van houtopstanden' (artikel 122 in het vastgestelde moederplan, thans door de herzieningen artikel 125) aanpassing behoeft.

De gevraagde aanpassingen in de formulering van de regels zijn doorgevoerd in artikel 125.2 (formulering regels en aanpassing verwijzing website) met uitzondering van:

- het opnieuw nummeren van een gedeelte van de leden van artikel 125.2: hierdoor zouden leden met eenzelfde nummer binnen het artikel ontstaan en dat scheidt onduidelijkheid;
- het laten vervallen van artikel 125.1 sub c ('verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan'): de Afdeling heeft in andere uitspraken geoordeeld dat een dergelijke regel aanvaardbaar is en uitsluitend ziet op werken en werkzaamheden in uitvoering die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan niet gebonden waren aan een (toen



vastgesteld:

Hoofdstuk	Artikel
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	64 Functieverandering met melding in beekdal met aangrenzend open agrarisch gebied
	66 Functieverandering met melding in het agrarisch landschap
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	145 Reparatieherziening - regels

4.2.8 Regels gezamenlijke mestverwerking

In het vaststellingbesluit is, in reactie op de zienswijze van de provincie Noord - Brabant opgenomen dat gezamenlijke mestverwerking van meerdere bedrijven/op meerdere locatie niet wordt toegestaan. Dit is ook als zodanig verwerkt in het artikel 'Regels in verband met mest' maar abusievelijk niet in artikel 6.2 lid 1.

In overleg met de provincie is voor dit onderdeel inmiddels door de voorzieningenrechter voorzien in een schorsende uitspraak. De regeling is derhalve niet in werking getreden en vernietiging van de incorrecte zinsnede in artikel 6.2 lid 1 door de Afdeling lijkt een vanzelfsprekendheid. Met reparatie van dit onderdeel wordt vernietiging van deze regel in de beroepsprocedure van het moederplan eventueel voorkomen.

De regeling in artikel 6.2 lid 1 wordt gecorrigeerd.

Overzicht van de aanpassing van de regels die met de reparatieherziening worden vastgesteld:

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	6 Agrarisch bedrijf - veehouderij
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	145 Reparatieherziening - regels

4.2.9 Huize Padua en dakkapellen (Middel)lange termijnvisie

In het verweerschrift van de raad is aangegeven dat met de 'lange termijn visie' voor het gebied van Huize Padua een '(middel)lange termijnvisie' wordt bedoeld. Dit is aangepast in artikel 85.

Platte daken

Het beroep van GGZ Oost Brabant inzake Huize Padua ziet ook op de (on)toelaatbaarheid van platte daken. In het verweerschrift is de raad hierop ingegaan. Naar aanleiding hiervan is gebleken dat de algemeen geldende regeling voor platte daken en dakhellingen, zowel voor Huize Padua als voor de plandelen met de aanduiding 'Bebouwd gebied, een onduidelijkheid bevat.

In het artikel '76 Bebouwd gebied', onder het lid '76.2 Specifieke regels voor bebouwing in bebouwd gebied', zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van de dakhelling van



Figuur 2.5: Vastgestelde bouw- en functievakken Hoekstraat 6/8

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	3 Agrarisch landschap
	6 Agrarisch bedrijf - veehouderij
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	60 Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	66 Functieverandering met melding in het agrarisch landschap
	67 Functieverandering met afwijking in het agrarisch landschap
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76 Bebouwd gebied
	84 Bouwen - bedrijfs- of dienstwoningen
	86 Bouwen - agrarische bedrijfsbebouwing
	100 Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	105 Peelontginningenlandschap
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels	109 Specifieke regels voor veehouderij
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	114 Waarde Archeologie 3
	116 Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels

	87 Bouwen - nevenactiviteiten
	93 Maximale oppervlakte bebouwd
	100 Afwijken bouwregels
	72 Bebouwing in open gebied (voorterrein)
	75 Afwijken van de bouwregels in open gebied (voorterrein)
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	105 Peelontginningenslandschap
Welke regels gelden hier voor welstand?	107 Welstandsregels
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125 Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129 Afwijking voor innovaties
Verklarende regels en Algemene regels	130 - 138 Verklarende en algemene regels
Hier heeft een herziening van het moederplan plaatsgevonden	145 Reparatieherziening - regels, 144 Reparatieherziening - locaties, 139 Herziening Veegplan 2 en 143 Herziening Veegplan Ruimte voor ruimte

4.2.12 Graszoden en grindbedrijf Gemertseweg

De aanpassing Voskuilenweg 19 is gedeeltelijk verwerkt in een aanpassing van artikel 87 Bouwen - nevenactiviteiten. In dit artikel is al een bouwregel opgenomen voor het graszoden en grindbedrijf aan de Gemertseweg en de bouwregels voor Voskuilenweg 19 zijn hieraan toegevoegd. Daarbij is gebleken dat het betreffende bouwvlak abusievelijk niet is toegekend aan het perceel aan de Gemertseweg waarop de regeling betrekking heeft. Dit is alsnog toegevoegd.



Figuur 2.7: Vastgestelde bouw- en functievakken Gemertseweg

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1 Woon

Hoofdstuk 5 Toelichting Veegplan 2

5.1 Inleiding

5.1.1 Aanleiding

Op 22 februari 2018 is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' vastgesteld. Het voornemen is om nieuwe initiatieven, ambtshalve wijzigingen en omissies in dit plan te verwerken met halfjaarlijkse herzieningen. In het voorjaar van 2018 is dit plan voor de eerste keer herzien door middel van het 'Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor Ruimte'. Dit plan is op 21 augustus 2018 vastgesteld en geldt ter plaatse van een zevental specifieke Ruimte voor Ruimte-locaties in het buitengebied. Het 'Omgevingsplan: Veegplan 2' betreft de tweede herziening.

Allereerst worden ook met deze herziening drie ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. In twee gevallen gaat het om Ruimte voor Ruimte-initiatieven en het derde geval betreft de omschakeling van een veehouderij naar een bedrijf. Daarnaast worden er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en omissies hersteld.

Voor elk van de drie ruimtelijke initiatieven is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin onder meer wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid en wordt ingegaan op de ruimtelijke, milieutechnische en economische uitvoerbaarheid. Deze onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen, en worden in hoofdstuk 5.2 ingeleid. Ook de ambtshalve wijzigingen en omissies worden in hoofdstuk 5.2 toegelicht en waar nodig onderbouwd.

5.1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat een aantal locaties in het buitengebied van de gemeente Boekel. Het betreft uitsluitend die locaties, waar wijzigingen zijn voorzien, ambtshalve, herstel van een omissie dan wel als gevolg van ruimtelijke initiatieven. Figuur 1.1 geeft het totale plangebied van deze herziening weer.



Welke functies zijn hier toegestaan?	4. Bosrijke ontginningen met buurtschappen 48. Vogelbeheergebied 51. Wonen 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	61. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	68. Functieverandering met melding in de bosrijke ontginningen met buurtschappen 69. Functieverandering met afwijking in de bosrijke ontginningen met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	72. Bebouwing in open gebied (<i>voorzijde woning</i>) 75. Afwijken van de bouwregels in open gebied (<i>voorzijde woning</i>) 76. Bebouwd gebied 78. Bouwen - woningen 94. Maximale oppervlakte bijgebouwen [300 m ²] 100. Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	103. Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	114 Waarde Archeologie 3 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden 123 Aardkundig en geomorfologisch waardevolle gebieden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Arendnest ong. is opgenomen als bijlage 20. In de bijbehorende bijlage 21 zijn de volgende onderzoeken bijgesloten:

- Bijlage I Landschappelijke verantwoording en inpassing
- Bijlage II Bodemonderzoek
- Bijlage III Akoestisch onderzoek
- Bijlage IV Waterparagraaf
- Bijlage V Flora en fauna onderzoek

5.2.3 Burgt 6

Huidige situatie

In de bestaande situatie bevindt zich in het plangebied een voormalige varkenshouderij. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is een groot deel van de schuren en stallen inmiddels gesloopt. Er bevinden zich nog enkele stallen in het plangebied, tezamen met de voormalige bedrijfswoning in de noordoosthoek. In het omgevingsplan gelden hier nog de functies 'Woonwerklandschap met buurtschappen', 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' en 'Vogelbeheergebied' en gelden de bouwregels voor bebouwd gebied, bedrijfs- en dienstwoningen en vab's (figuur 2.3a).

Beoogde situatie

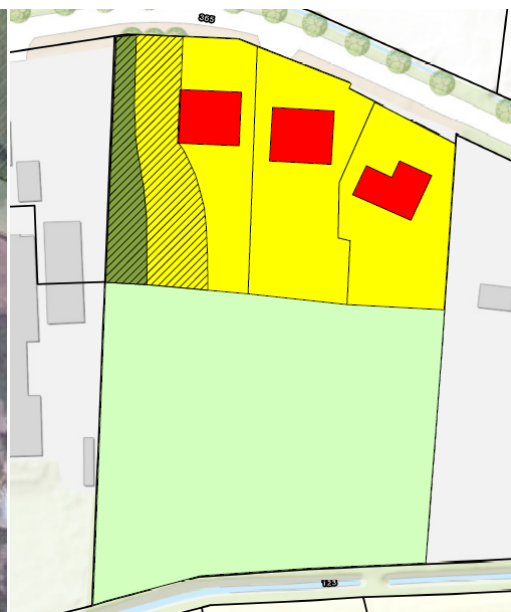
Het initiatief is er op gericht om na volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel aan de Burgt twee nieuwe woningen op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De twee nieuwe woningen worden tussen de voormalige bedrijfswoning en Burgt 4 in gesitueerd (figuur 2.3b).

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane oppervlakte van de Ruimte voor Ruimte-kavels en inhoud van de woningen. De nieuwe woonkavels worden met 1.540 m² en 1.280 m² groter dan de standaardoppervlakte van 1.000 m². De inhoud van de Ruimte voor Ruimte-woningen wordt met max. 1.000 m³ groter dan de standaard van maximaal 600 m³. Voor de bedrijfswoning gold in het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' een maximale inhoud van 750 m³. Ook deze inhoud wijkt daarmee af van de standaardmaat. De te leveren tegenprestatie is door afspraken uit het verleden al geborgd.

Het perceel grenst aan de zuidzijde aan een A - watergang. A - watergangen zijn hoofdwatergangen die van primair belang zijn voor het waterbeheer en daarom door het waterschap Aa en Maas worden onderhouden. Op basis van de Keur van het waterschap geldt een beschermingszone aan weerszijden van de watergang van 5 meter, gemeten uit de insteek van de watergang.



Figuur 2.3a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). De bestaande bedrijfswoning is zichtbaar.



Figuur 2.3b - Beoogde situatie: bestaande bedrijfswoning en ter linkerzijde twee nieuwe woningen.

Planologische wijziging

In het hele plangebied vervalt de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' en



vervallen de bouwregels voor bedrijfs- en dienstwoningen en vab's. De functie 'Wonen' wordt toegekend aan de noordelijke helft van plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor woningen. Op de zuidelijke helft, alsmede op de gronden aan de voorkant van de woningen en de gronden ten westen van de meest westelijke woning (gearceerde strook in figuur 2.3b), vervallen ook de bouwregels voor bebouwd gebied. Hiervoor komen de bouwregels voor open gebied in de plaats. De maximale inhoudsmaat van de woningen is op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijkt van de standaardmaat. De archeologische regels uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 48. Vogelbeheergebied 51. Wonen (<i>noordelijke helft</i>) 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2 (<i>t.p.v. de twee Ruimte voor Ruimte-woningen</i>)
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62. Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen 63. Functieverandering met afwijking woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	72. Bebouwing in open gebied (<i>zuidelijke helft én aan de voorzijde van de woningen</i>) 75. Afwijken van de bouwregels in open gebied (<i>zuidelijke helft én aan de voorzijde van de woningen</i>) 76. Bebouwd gebied (<i>noordelijke helft</i>) 78. Bouwen - woningen (<i>noordelijke helft</i>) 97. Maximale inhoud [1.000 m ³] (<i>t.p.v. de twee Ruimte voor Ruimte-woningen</i>) 100. Afwijken bouwregels (<i>noordelijke helft</i>)
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101. Buurtschappen 103. Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	112 Waarde Archeologie 1 (<i>deels</i>) 113 Waarde Archeologie 2 (<i>deels</i>) 116 Nadere regels voor alle archeologische waarden (<i>deels</i>)
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Burgt 6 is opgenomen als bijlage 22. In de bijbehorende bijlage 23 zijn de volgende onderzoeken bijgesloten:



m²) mag niet meer dan 325 m² bedragen.

Het resterende deel van het gebied krijgt het functievak 'Bedrijf', waar de bouwregels voor overige niet-agrarische bebouwing komt te gelden. Het maximaal te bebouwen oppervlakte voor deze bedrijfsbebouwing is vastgelegd op de verbeelding. De archeologische regels uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Ook is er een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die het bouwen slechts toestaat wanneer door middel van bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 10 Bedrijf 21 Groen 27 Kleinschalige bedrijvigheid en opslag 48 Vogelbeheergebied 51 Wonen 54 Gebruik - voorwaardelijke bepaling 1
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62. Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen 63. Functieverandering met afwijking woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	72 Bebouwing in open gebied (bij functie Groen) 75 Afwijken van de bouwregels in open gebied (bij functie Groen) 76. Bebouwd gebied (bij functie Wonen en Bedrijf) 78 Bouwen - woningen 85 Bouwen - overige niet- agrarische bebouwing 93 Maximale oppervlakte bebouwd [700 m ² voor Waterdelweg 2f] 94 Maximale oppervlakte bijgebouwen [325m ² voor Bovenstehuis 4] 100. Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101. Buurtschappen 103. Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	113 Waarde Archeologie 2 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Planologische wijzigingen

Op de verbeelding komen ter plaatse van A (zie figuur 2.6) de bedrijfsfunctie en de bijbehorende bouwregels te vervallen. In plaats daarvan worden de functie 'Natuur' en de bouwregels voor het open gebied toegekend. De bouwregels bij de bedrijfsfunctie (ofwel, het 'bouwvlak') wordt uitgebreid naar gebied B (zie figuur 2.6). De bouwregels voor het open gebied komen hier te vervallen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van de bedrijfsfunctie slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.



Figuur 2.6 - De rode contour geeft het voormalige bouwvlak aan, de blauwe contour het nieuwe vlak waar mag worden gebouwd.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 10 Bedrijf 54 Gebruik - voorwaardelijke bepaling 1
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik

5.3 Uitvoerbaarheid

5.3.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid

De drie ruimtelijke ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van deze herziening, zijn getoetst aan de relevante wet- en regelgeving voor de verschillende milieuaspecten. In een aantal gevallen zijn er onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat hieraan wordt voldaan, bijvoorbeeld verkennend bodemonderzoek of archeologisch onderzoek. De RO's, die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd, bevatten onderbouwingen en zo nodig de onderzoeksrapportages voor de relevante milieuaspecten. Voor de locatie Bovenstehuis 4/Waterdelweg 2f geldt dat er, alvorens er gebouwd wordt, bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bedrijfsfunctie en de bijbehorende bouwplannen. Dit vereiste is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die gelden voor deze locatie.

5.3.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente Boekel heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers van de drie ruimtelijke initiatieven, waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

5.3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 2' wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. Verder is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Gelet op de inhoud van de herziening (beperkte aanpassingen passend binnen de delegatiebevoegdheid die door de raad is vastgesteld) wordt het vooroverleg en de terinzagelegging van het ontwerpplan gecombineerd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 2' heeft ter inzage gelegen

gedurende 6 weken, van 21 november 2018 tot en met 1 januari 2019. In de Nota van Zienswijzen Veegplan 2 (bijlage 26) zijn de resultaten van de ter inzagelegging en het vooroverleg opgenomen. Ook wordt in de Nota toegelicht tot welke beperkte aanpassingen dit heeft geleid in de toelichting en op de verbeelding. Samenvattend zijn de volgende aanpassingen bij de vaststelling doorgevoerd:

- het initiatief Wanroijseweg ong is komen te vervallen: de toelichting, regels, verbeelding en de bijlagen zijn hierop aangepast;
- de situering van het initiatief op de locatie Arendsnest ong is aangepast: de toelichting en de bijbehorende bijlage zijn aangepast; en op de verbeelding is de ontbrekende aanduiding 'aardkundig en geomorfologisch waardevolle gebieden' toegevoegd;
- in de toelichting is voor locatie Burgt 6 aandacht besteed aan de beschermingszone van de A-watergang.

5.4 Toelichting systematiek Omgevingsplan

5.4.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 2' zijn opgesteld in de systematiek van het Omgevingsplan Buitengebied 2016. De wijze waarop de diverse planologische wijzigingen op de zeven locaties zijn vertaald in de regels en verbeelding, is in hoofdstuk 2 per locatie toegelicht onder het kopje 'planologische wijziging'. Hierna volgt een korte toelichting op de algemene systematiek van het Omgevingsplan, ontleend aan hoofdstuk 5 van het Omgevingsplan Buitengebied 2016.

5.4.2 Raadpleegomgeving

Om te voldoen aan de gemeentelijke wensen met betrekking tot raadpleegbaarheid wordt het omgevingsplan ontsloten via de website boekel.crotec-omgevingsplan. De opzet van het plan is ook afgestemd op de mogelijkheid om het plan op deze alternatieve wijze te raadplegen.

Uitgangspunt daarbij is:

- door een klik op de verbeelding worden alle regels zichtbaar die ter plaatse van toepassing zijn;
- voor een goed begrip van het totale pakket van regels die van toepassing zijn op de betreffende locatie dienen alle zichtbare regels te worden geraadpleegd;
- regels die bij een klik op de kaart niet zichtbaar zijn, zijn op de betreffende locatie dus niet van toepassing;
- de regels zijn ook geformuleerd vanuit de locatie (ter illustratie: in de regels is dus niet opgenomen dat 'per vlak één bouwwerk is toegestaan', maar vanuit de raadpleging van het vlak staat er in de regels 'één bouwwerk toegestaan'; op elke vlak waarop deze regel van toepassing is, wordt dus vanuit de raadpleging van het vlak aangegeven dat er één bouwwerk is toegestaan);
- bij raadpleging van de verbeelding moet het resultaat uitnodigend zijn en duidelijk richting geven aan hetgeen zichtbaar is; hiervoor worden vragen gebruikt die naar verwachting goed aansluiten bij hetgeen een raadpleger wil weten;
- meer nog dan bij een bestemmingsplan geldt dat voor een goed begrip van de regels,

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Welke regels gelden hier voor welstand?
<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen regels voor welstand.
Welke regels gelden hier voor evenementen
<ul style="list-style-type: none"> • De regels voor evenementen gelden voor het evenemententerrein. In de gebiedsbeschrijving en het toelaatbare gebruik binnen de deelgebieden is opgenomen wat er voor de evenementen op andere gronden geldt.
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels
<ul style="list-style-type: none"> • De regels voor bouwen en gebruik zoals deze voortvloeien uit de provinciale verordening zijn opgenomen. • Gelet op de resultaten van het planMER en de reikwijdte van de Wet natuurbescherming is een ammoniak depositie standstill opgenomen met de mogelijkheid hiervan af te wijken. • Gelet op de huidige geurbelasting zijn verschillende bepalingen met betrekking tot geur opgenomen. • De algemene regel uit de Omgevingswet met betrekking tot gezondheid is in het omgevingsplan opgenomen.
Welke waarden zijn er nog meer op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?
<ul style="list-style-type: none"> • Opgenomen zijn regels voor archeologisch waarden, gemeentelijk monumenten en karakteristieke panden, cultuurhistorisch waardevol gebieden zoals ensembles, bolle akkers en Huize Padua, onverharde wegen en geomorfologisch en aardkundig waardevolle gebieden.
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?
<ul style="list-style-type: none"> • Er kan doorgeklikt worden naar een andere raadpleegomgeving waar de te beschermen bomen zijn weergegeven.
Welke natuur en landschapswaarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?
<ul style="list-style-type: none"> • Regels voor de bescherming van de groenblauwe mantel, het Natuur Netwerk Brabant en de ecologische verbindingzones.
Innovatieregeling
<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van het initiatief kan met toepassing van een afwijking of delegatie medewerking worden verleend aan innovatieve ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan verduurzaming.
Verklarende regels
<ul style="list-style-type: none"> • Begripsbepalingen en wijze van meten.
Algemene regels
<ul style="list-style-type: none"> • Het artikel 'aanwijzen van bestemmingen' is opgenomen om een verbinding te leggen tussen het plan en de Wet ruimtelijke ordening; dit artikel in combinatie met de begripsbepalingen zorgt ervoor dat de 'functies en het omgevingsplan' gelijkgesteld worden met 'bestemmingen en bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. • Voorts een antidubbeltelregel, parkeerregel, overgangs- en slotregels.

De volgende vastgestelde beleidsnota's, beleidsregels en gemeentelijke verordeningen zijn in het omgevingsplan opgenomen of er wordt naar verwezen (naar een bijlage in de regels):

Welke functies zijn hier toegestaan? Mag ik de functie van deze locatie wijzigen?
• Vitaal Buitengebied.
• Beleidsregels Landschappelijke inpassing.
• Beleidsregels Bed&Breakfast.
• Beleidsregels Ruimte voor ruimte.
• Beleidsregels Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten.
Wat mag ik op deze locatie bouwen?
• Vitaal Buitengebied.
• Beleidsregels Landschappelijke inpassing.
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels
• Geurverordening.
Welke cultuurhistorische waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?
• Erfgoedverordening Boekel 2010.
• Nota Archeologie.
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?
• APV (gedeeltelijk)

De opzet van de regels kan schematisch als volgt worden weergegeven:

Percelen die gelegen zijn in:	hebben in de meeste gevallen ook een van de volgende functie aanduidingen:	en zijn gelegen in:	en daarmee gelden ook een of meerdere van onderstaande regels:	Verder kan van toepassing zijn:
de deelgebieden: Agrarisch bedrijf Bedrijf Woonwerklandschap met buurtschappen Detailhandel Dierenkliniek Gezondheidszorg Beekdal met open agrarisch landschap en buurtschappen Groen Honden- en paardensport Horeca Agrarisch landschap Kampeerterein Leiding Manege Bosrijke ontginningen met buurtschappen Nutsvoorzieningen Paintball Recreatiewoning Sportcomplex Met meldingen, afwijkingsregels en delegatiebepalingen Multifunctioneel centrum Schietbaan Tuincentrum Verkeer Water Wonen (of een aanvullende aanduiding met betrekking tot een aanwezige nevenschikte functie) Indien ze dat niet hebben geldt de algemene toelaatbaarheid van de deelgebieden		Open gebied	<u>Bouwen</u> Open gebied	Relevante info voor veranderingen o Buurtschappen o Gastuinbouwdoorgroeilocatie o Beekdallandschap o Kampenlandschap o Peelontginningen o Overgangen tussen landschapstypen
		Bebouwd gebied	<u>Bouwen</u> Algemeen Woningen Bijgebouwen bij woningen Recreatiewoningen Kassen Ondersteunende kassen Bedrijfs- of dienstwoningen Overige niet agrarische bebouwing Agrarisch bedrijfsbebouwing Nevenactiviteiten Motorcrossterrein Zendmast Vab's Maatvoeringen Afwijkingsregels en delegatiebepalingen	Cultuurhistorie o Archeologie o Gemeentelijke monumenten o Karakteristieke gebouwen o Onverharde wegen o Cultuurhistorisch waardevol vlak o Aardkundig waardevol Natuur en Landschap o Kappen van bomen o EHS/ Groenblauwe mantel o Evz Veehouderij o Beperkingen uit Vr o Ammoniak o Geur o Gezondheid
Natuur		Open gebied	<u>Bouwen</u> Open gebied	Innovatieregeling

1.1	1
1.2	1
1.3	1
1.4	1
1.5	1
1.6	1
1.7	1
1.8	1
1.9	1
1.10	1
1.11	1
1.12	1
1.13	1
1.14	1
1.15	1
1.16	1
1.17	1
1.18	1
1.19	1
1.20	1
1.21	1
1.22	1
1.23	1
1.24	1
1.25	1
1.26	1
1.27	1
1.28	1
1.29	1
1.30	1
1.31	1
1.32	1
1.33	1
1.34	1
1.35	1
1.36	1
1.37	1
1.38	1
1.39	1
1.40	1
1.41	1
1.42	1
1.43	1
1.44	1
1.45	1
1.46	1
1.47	1
1.48	1
1.49	1
1.50	1
1.51	1
1.52	1
1.53	1
1.54	1
1.55	1
1.56	1
1.57	1
1.58	1
1.59	1
1.60	1
1.61	1
1.62	1
1.63	1
1.64	1
1.65	1
1.66	1
1.67	1
1.68	1
1.69	1
1.70	1
1.71	1
1.72	1
1.73	1
1.74	1
1.75	1
1.76	1
1.77	1
1.78	1
1.79	1
1.80	1
1.81	1
1.82	1
1.83	1
1.84	1
1.85	1
1.86	1
1.87	1
1.88	1
1.89	1
1.90	1
1.91	1
1.92	1
1.93	1
1.94	1
1.95	1
1.96	1
1.97	1
1.98	1
1.99	1
2.00	1

deelgebieden nog min of meer gelijk. Naast deze mogelijkheden neemt de gemeenteraad een separaat delegatiebesluit met de bevoegdheid aan voor het college om het plan onder voorwaarden te wijzigen voor nieuwe ontwikkelingen. De functiewijzigingen die met delegatie tot stand kunnen worden gebracht zijn afgestemd om de strategieën voor de verschillende deelgebieden.

Een bijzondere vorm van delegatie is de bevoegdheid om op een reguliere basis verleende afwijkingen in het omgevingsplan te verwerken. Daarmee kan de relatief snel verleende wijziging een goede basis krijgen in het omgevingsplan.

5.4.5 Objectgerichte toelichting

Toelaatbare functies

In het hoofdstuk 'Welke functies zijn hier toegestaan?' zijn, naast de vier deelgebieden, de specifiek toelaatbare bestaande functies opgenomen. Voor functieveranderingen zijn de bepalingen bij de verschillende deelgebieden van toepassing. Het betreft hier voornamelijk bestaande functies.

Wonen

De functie Wonen is toegekend aan alle burgerwoningen en aan de woningen in het voormalige woonbos. Er is geen aanleiding om nog langer functioneel onderscheid te maken tussen deze woningen (er wordt wel onderscheid gemaakt in bouwmogelijkheden).

Toelaatbare bebouwing

Het buitengebied is uit praktische overwegingen verdeeld in een bebouwd (met gebouwen) en een open gebied (in principe geen gebouwen). Voor alle bouwmogelijkheden geldt dat uitsluitend voor de toegestane functie kan worden gebouwd.

Welke regels gelden hier voor welstand?

Voor alle bebouwing in het buitengebied geldt dat er geen eisen aan welstand worden gesteld. Dit is in het plan ook opgenomen zodat hierover geen misverstand kan bestaan.

Bebouwing in open gebied

Tot de bebouwing in open gebied worden gerekend de natuurgebieden en groenelementen, wegen en agrarisch onbebouwd gebied. In het bebouwing in open gebied gelden algemene bouwregels voor onder andere erfafscheidingen, paardenbakken, teeltondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken van algemeen nut (zoals straatverlichting, wegbewijzing,abri's, kunstwerken maar geen reclame-uitingen).

Met toepassing van een afwijking kunnen er kleinschalige gebouwen worden opgericht (schuilgelegenheden voor vee, gebouwen voor beheer en onderhoud).

Bebouwd gebied

De contramal van bebouwing in open gebied is aangemerkt als bebouwd gebied. In het bebouwd gebied zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen in principe toegestaan mits aan een aantal voorwaarden en maatvoeringseisen wordt voldaan. In het bebouwd gebied zijn onder andere regels opgenomen voor het bouwen voor woningen, bijgebouwen bij woningen, recreatiewoningen, kassen, ondersteunende kassen, bedrijfs- of dienstwoningen, bedrijfsbebouwing en bouwen voor nevenactiviteiten.

Hoofdstuk 6 Toelichting Veegplan RvR

6.1 Inleiding

6.1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Boekel lopen een aantal Ruimte voor Ruimte-initiatieven, waarbij er compensatiewoningen worden gerealiseerd op veelal agrarische, vooralsnog onbebouwde percelen. Het is nodig om de functietoedeling op deze locaties - zeven in totaal - te wijzigen, zodat de nieuwvestiging van woningen hier planologisch gezien mogelijk wordt. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan, dat de vorm aanneemt van een partiële herziening.

Voor elk van de zeven ontwikkelingen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin onder meer wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid en wordt ingegaan op de ruimtelijke, milieutechnische en economische uitvoerbaarheid. Deze onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen, en worden in hoofdstuk 6.2 ingeleid.

6.1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit zeven locaties in het buitengebied van Boekel. In figuur 1.1 zijn deze locaties op een luchtfoto aangegeven. De nummers op de kaart corresponderen met de adressen in tabel 1.1. In hoofdstuk 6.2 is per locatie een detailkaart opgenomen.



Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	103. Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	115 Waarde Archeologie 4 (<i>deels</i>) 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden (<i>deels</i>)
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Bezuidenhout ong. is opgenomen als bijlage 12. De volgende onderzoeken zijn hierin bijgesloten:

- Rapportage akoestisch onderzoek omgevingslawaai
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan/erfbeplantingsplan
- Verslag van de dialoog met de bewoners
- Rapportage flora- en faunaonderzoek
- Rapportage archeologisch onderzoek

6.2.3 Bovenstehuis ong.

Huidige situatie

In de bestaande situatie bevinden zich in het plangebied een tweetal voormalige varkensstallen en een verharde oprit. Voor het overige deel is het plangebied in gebruik als weiland. In het omgevingsplan geldt hier de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en gelden de bouwregels voor het open gebied (figuur 2.2a).

Beoogde situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen op het perceel Bovenstehuis ong. te Boekel een Ruimte voor Ruimte-woning van 700 m³ met bijgebouw met een oppervlakte van 300 m² te realiseren (figuur 2.2b). Hiertoe wordt bij de gemeente Boekel een Ruimte voor Ruimte-titel aangekocht. De oppervlakte van het bestemmingsvlak Wonen bedraagt circa 1.480 m². In verband met de inhoud van de woning, de oppervlakte van het bijgebouw en de grootte van het functievak Wonen (groter dan de standaardmaat) dient in het kader van 'Vitaal Buitengebied Boekel' een extra tegenprestatie te worden geleverd.



Figuur 2.2a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan). Het rode lijntje linksonder in het plangebied is onderdeel van de ondergrond en heeft geen planologische status.



Figuur 2.2b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Wonen' wordt toegekend aan het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De bouwregels voor open gebied komen daarmee te vervallen. De maximale inhoudsmaat van de woning en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijken van de standaardmaten. De archeologische regels uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 48. Vogelbeheergebied 51. Wonen 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62. Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen 63. Functieverandering met afwijking woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76. Bebouwd gebied 78. Bouwen - woningen 94. Maximale oppervlakte bijgebouwen [300 m2] 97. Maximale inhoud [700 m3] 100. Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101. Buurtschappen 103. Kampenlandschap met enken

Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	115 Waarde Archeologie 4 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Bovenstehuis ong. is opgenomen als bijlage 13. De volgende onderzoeken zijn hierin bijgesloten:

- Rapportage akoestisch onderzoek omgevingslawaai
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan/erfbeplantingsplan
- Verslag van de dialoog met de bewoners
- Rapportage flora- en faunaonderzoek
- Rapportage archeologisch onderzoek

6.2.4 Burgt ong.

Huidige situatie

De locatie aan Burgt ongenummerd is op dit moment in gebruik als landbouwgrond. In het omgevingsplan geldt hier de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en gelden de bouwregels voor het open gebied (figuur 2.3a).

Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie een woning te realiseren (figuur 2.3b). De bouwkaavel krijgt een grootte van circa 1.000 m² en wordt gerealiseerd op basis van het Ruimte voor Ruimte -principe.

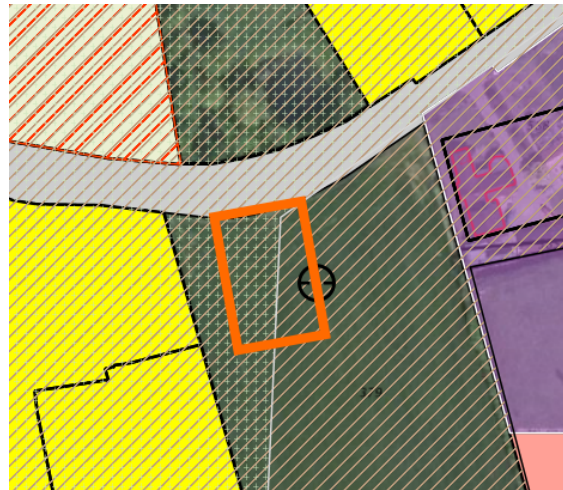


Figuur 2.3a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan)

Leurke 2a is gelegen, een voormalig voetbalveld dat momenteel in agrarisch gebruik is (hierna: Leurke ong.). In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als weiland. Binnen het plangebied is geen bestaande bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.000 m². In het omgevingsplan geldt hier de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en gelden de bouwregels voor het open gebied (figuur 2.4a).

Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens op een perceel Leurke ong. te Boekel een Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren met een inhoud van 1.000 m³ en een bijgebouw van 200 m². Hiertoe wordt bij de gemeente Boekel een Ruimte voor Ruimte-titel aangekocht. In verband met de inhoud van de woning en de oppervlakte van het bijgebouw (groter dan de standaardmaat) dient in het kader van 'Vitaal Buitengebied Boekel' een extra tegenprestatie te worden geleverd.



Figuur 2.4a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan)



Figuur 2.4b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Wonen' wordt toegekend aan het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De bouwregels voor open gebied komen daarmee te vervallen. De maximale inhoudsmaat van de woning en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijken van de standaardmaten. De archeologische regels uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 51. Wonen 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2



Figuur 2.5a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan)

Figuur 2.5b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Wonen' wordt toegekend aan de woonkavels in het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De bouwregels voor open gebied komen daar vervallen, maar blijven gelden op de westelijke, agrarische deel van het plangebied. De regeling 'Bouwen binnen beschermingszones leidingen' die langs de noordrand van het plangebied ligt, blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. De maximale inhoudsmaat van de woning en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijken van de standaardmaten.

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er op deze planlocatie een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij een lage archeologische verwachtingswaarde hoort, conform het archeologiebeleid van de gemeente Boekel, geen onderzoeksplicht. De archeologische regeling wordt voor deze planlocatie dan ook geschrapt.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 51. Wonen (t.p.v. woonpercelen) 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2 (t.p.v. woonpercelen)
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62. Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen 63. Functieverandering met afwijking woonwerklandschap met buurtschappen

Wat mag ik op deze locatie bouwen?	71. Bouwen binnen beschermingszones leidingen (<i>deels</i>) 72. Bebouwing in open gebied (<i>t.p.v. agrarische gronden</i>) 75. Afwijken van de bouwregels in open gebied (<i>t.p.v. agrarische gronden</i>) 76. Bebouwd gebied (<i>t.p.v. woonpercelen</i>) 78. Bouwen - woningen (<i>t.p.v. woonpercelen</i>) 94. Maximale oppervlakte bijgebouwen [150 m ²] 97. Maximale inhoud [800 m ³] 100. Afwijken bouwregels (<i>t.p.v. woonpercelen</i>)
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101. Buurtschappen 104. Overgang Beekdal- en ontginningenlandschap naar Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	115 Waarde Archeologie 4 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Neerbroek ong. is opgenomen als bijlage 16.

De volgende onderzoeken zijn hierin bijgesloten:

- Rapportage akoestisch onderzoek omgevingslawaai
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan/erfplantingsplan
- Verslag van de dialoog met de bewoners
- Rapportage archeologisch onderzoek

6.2.7 Runstraat ong.

Huidige situatie

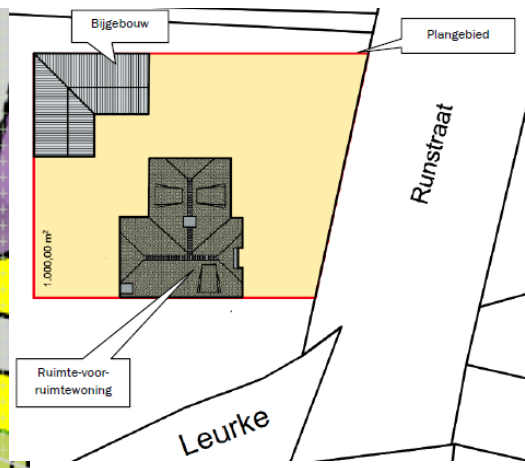
In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als weiland. Binnen het plangebied is geen bestaande bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.000 m². In het omgevingsplan geldt hier de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en gelden de bouwregels voor het open gebied (figuur 2.6a).

Beoogde situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen op het perceel Runstraat/Leurke ong. een Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren (figuur 2.6b). Hiertoe wordt bij de gemeente Boekel een Ruimte voor Ruimte-titel aangekocht. De beoogde woning heeft een inhoud van 730 m³ en telt 150 m² aan bijgebouwen. In verband met de inhoud van de woning en de oppervlakte van het bijgebouw (groter dan de standaardmaat) dient in het kader van 'Vitaal Buitengebied Boekel' een extra tegenprestatie te worden geleverd.



Figuur 2.6a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan)



Figuur 2.6b - Beoogde situatie

Planologische wijziging

De functie 'Wonen' wordt toegekend aan het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De bouwregels voor open gebied komen daarmee te vervallen. De maximale inhoudsmaat van de woning en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijken van de standaardmaten. De archeologische regels uit het omgevingsplan blijven gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Overzicht van de regels die in de nieuwe situatie op deze locatie van toepassing zijn

Hoofdstuk	Artikel
Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 51. Wonen 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62. Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen 63. Functieverandering met afwijking woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	76. Bebouwd gebied 78. Bouwen - woningen 94. Maximale oppervlakte bijgebouwen [150 m ²] 97. Maximale inhoud [730 m ³] 100. Afwijken bouwregels
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101. Buurtschappen 103. Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels

Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	115 Waarde Archeologie 4 (<i>deels</i>) 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden (<i>deels</i>) 121. Cultuurhistorische vlak - ensembles
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Runstraat ong. is opgenomen als bijlage 17. De volgende onderzoeken zijn hierin bijgesloten:

- Rapportage akoestisch onderzoek omgevingslawaai
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan/erfbeplantingsplan
- Verslag van de dialoog met de bewoners

6.2.8 Zandhoek-De Morgens

Huidige situatie

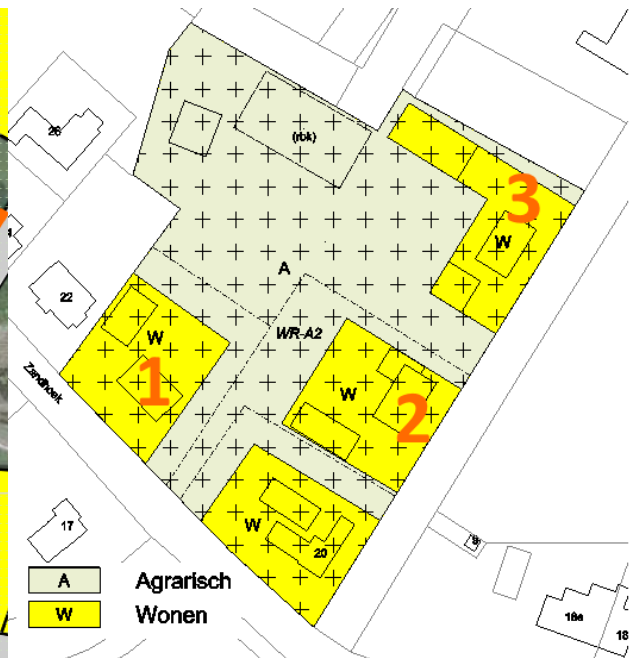
Het plangebied, op de hoek van de straten De Morgens en Zandhoek, is gedeeltelijk bebouwd met de stallen van een voormalige veehouderij en een voormalige bedrijfswoning (De Morgens 20). Het overige deel van de initiatieflocatie is onbebouwd. In het omgevingsplan geldt in het hele plangebied de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen'. Aan de oostkant van het plangebied geldt daarnaast de functie Wonen met bijbehorende bouwregels. Op het overige, westelijke deel van het plangebied zijn de bouwregels voor het open gebied van toepassing (figuur 2.7a).

Beoogde situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel gelegen aan de Zandhoek/De Morgens in Boekel een drietal Ruimte voor Ruimte-woningen op te richten, waardoor het totaal aantal burgerwoningen in het plangebied op vier komt (incl. de voormalige bedrijfswoning; zie figuur 2.7b). Onderstaand schetsplan geeft een indruk van de gewenste perceel indeling en situering van de woningen op de kavels. Van de nieuwe woningen zullen twee een inhoud hebben van 900 m³ en één een inhoud van 750 m³. Per woning zijn ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast zal één extra bijgebouw worden gerealiseerd van 300 m², dat hoort bij de nieuwe woning in de noordoosthoek van het plangebied.



Figuur 2.7a - Huidige planologische situatie (omgevingsplan)



Figuur 2.7b - Beoogde situatie. De maximale maatvoeringen zijn voor de nieuwe woningen als volgt:

1. Woning 750 m³, bijgebouwen 100 m².
2. Woning 900 m³, bijgebouwen 100 m².
3. Woning 900 m³, bijgebouwen 400 m².

Planologische wijziging

De functie 'Wonen' wordt toegekend aan de nieuwe woonkavels in het plangebied, met inbegrip van de bouwregels voor bebouwd gebied en de bouwregels voor woningen. De bouwregels voor open gebied komen daar vervallen, maar blijven gelden op de overige, agrarische gronden in het plangebied. De gronden waaraan voorheen de functie Wonen was toegekend, maar die in de beoogde voor agrarische doeleinden zullen worden gebruikt, verliezen logischerwijs de woonfunctie en bijbehorende bouwregels. Hier worden de bouwregels voor het open gebied toegepast.

De maximale inhoudsmaat van de woning en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, omdat deze afwijken van de standaardmaten. Verder blijven de archeologische regels uit het omgevingsplan gehandhaafd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het bouwen en gebruiken van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen zes maanden na realisatie van de bouw is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Deze voorwaardelijke verplichting legt ook vast dat voor de aspecten bodem, archeologie en flora & fauna nog vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd, zoals aanbevolen in de verkennende onderzoeken voor deze aspecten. Pas als uit deze onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling toelaatbaar is, kunnen de vergunningen voor deze ontwikkeling worden verleend.

Welke functies zijn hier toegestaan?	1. Woonwerklandschap met buurtschappen 48. Vogelbeheergebied 51. Wonen (t.p.v. woonpercelen) 55. Gebruik - voorwaardelijke bepaling 2 (t.p.v. woonpercelen)
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?	58. Verboden gebruik
Mag ik de functie van deze locatie veranderen?	62. Functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen 63. Functieverandering met afwijking woonwerklandschap met buurtschappen
Wat mag ik op deze locatie bouwen?	72. Bebouwing in open gebied (t.p.v. agrarische gronden) 75. Afwijken van de bouwregels in open gebied (t.p.v. agrarische gronden) 76. Bebouwd gebied (t.p.v. woonpercelen) 78. Bouwen - woningen (t.p.v. woonpercelen) 94. Maximale oppervlakte bijgebouwen [400 m2] (t.p.v. woning noordoosthoek) 97. Maximale inhoud [2x 900 m3 en 1x 750 m3] 100. Afwijken bouwregels (t.p.v. woonpercelen)
Aanvullende informatie voor functieveranderingen en bouwregels	101. Buurtschappen 104. Overgang Beekdal- en ontginningenlandschap naar Kampenlandschap met enken
Welke regels gelden hier voor welstand?	107. Welstandsregels
Welke waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?	115 Waarde Archeologie 4 116. Nadere regels voor alle archeologische waarden
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?	125. Het bewaren van houtopstanden
Innovatieregeling	129. Afwijking voor innovaties
Verklarende en algemene regels	130-138. Verklarende en algemene regels

Wegwijzer ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van de locatie Zandhoek-De Morgens ong. is opgenomen als bijlage 18. De volgende onderzoeken zijn hierin bijgesloten:

- Rapportage akoestisch onderzoek omgevingslawaai
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan/erfbeplantingsplan
- Verslag van de dialoog met de bewoners
- Rapportage flora- en faunaonderzoek
- Rapportage archeologisch onderzoek

6.3 Uitvoerbaarheid

6.3.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van dit veegplan, zijn getoetst aan de relevante wet- en regelgeving voor de verschillende milieuaspecten. In een aantal gevallen zijn er onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat hieraan wordt voldaan, bijvoorbeeld verkennend bodemonderzoek of archeologisch onderzoek. De RO's, die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd, bevatten onderbouwingen en zo nodig de onderzoeksrapportages voor de relevante milieuaspecten.

In een aantal gevallen heeft de milieutechnische toets planologische consequenties. Zo heeft archeologisch onderzoek op de locaties Neerbroek ong. en Bezuidenhout ong. geleid tot een gewijzigde archeologische verwachtingswaarde. De planologische consequenties hiervan zijn toegelicht onder de kopjes '*planologische wijziging*' van de paragrafen over de betreffende locaties. Verder geldt voor de locatie Zandhoek-De Morgens dat er voor de aspecten bodem, archeologie en flora & fauna nog vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. Pas als uit deze onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling toelaatbaar is, kunnen de betreffende omgevingsvergunningen voor bouwen en sloop worden verleend. Dit vereiste is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die gelden voor deze locatie.

6.3.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente Boekel heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor Ruimte' is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. Verder is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor Ruimte' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 2 mei 2018 tot en met 12 juni 2018. In de Nota van Zienswijzen (bijlage 19) zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen. Ook wordt in de Nota toegelicht tot welke beperkte aanpassingen dit heeft geleid in de toelichting en op de verbeelding.

6.4 Toelichting systematiek Omgevingsplan

6.4.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor Ruimte' zijn opgesteld in de systematiek van het Omgevingsplan Buitengebied 2016. De wijze waarop de diverse planologische wijzigingen op de zeven locaties zijn vertaald in de regels en verbeelding, is in hoofdstuk 2 per locatie toegelicht onder het kopje 'planologische wijziging'. Hierna volgt een korte toelichting op de algemene systematiek van het Omgevingsplan, ontleend aan hoofdstuk 5 van het Omgevingsplan Buitengebied 2016.

6.4.2 Raadpleegomgeving

Om te voldoen aan de gemeentelijke wensen met betrekking tot raadpleegbaarheid wordt het omgevingsplan ontsloten via de website boekel.crotec-omgevingsplan. De opzet van het plan is ook afgestemd op de mogelijkheid om het plan op deze alternatieve wijze te raadplegen.

Uitgangspunt daarbij is:

- door een klik op de verbeelding worden alle regels zichtbaar die ter plaatse van toepassing zijn;
- voor een goed begrip van het totale pakket van regels die van toepassing zijn op de betreffende locatie dienen alle zichtbare regels te worden geraadpleegd;
- regels die bij een klik op de kaart niet zichtbaar zijn, zijn op de betreffende locatie dus niet van toepassing;
- de regels zijn ook geformuleerd vanuit de locatie (ter illustratie: in de regels is dus niet opgenomen dat 'per vlak één bouwwerk is toegestaan', maar vanuit de raadpleging van het vlak staat er in de regels 'één bouwwerk toegestaan'; op elke vlak waarop deze regel van toepassing is, wordt dus vanuit de raadpleging van het vlak aangegeven dat er één bouwwerk is toegestaan);
- bij raadpleging van de verbeelding moet het resultaat uitnodigend zijn en duidelijk richting geven aan hetgeen zichtbaar is; hiervoor worden vragen gebruikt die naar verwachting goed aansluiten bij hetgeen een raadpleger wil weten;
- meer nog dan bij een bestemmingsplan geldt dat voor een goed begrip van de regels, het plan gelezen moet worden vanuit een klik op de verbeelding.

6.4.3 Opzet regels

In de kern is het omgevingsplan opgezet aan de hand de volgende belangrijke pijlers.

- De deelgebieden zoals deze zijn onderscheiden in Vitaal Buitengebied. Aan de

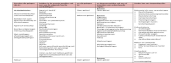


gronden in het plan wordt de functie Woonwerklandschap met buurtschappen, Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap, Agrarisch landschap of Bosrijke ontginningen met buurtschappen toegekend. Voor deze functies zijn gebiedsbeschrijvingen en na te streven kwaliteiten opgenomen. De gronden zijn dan tevens bestemd voor algemeen toelaatbare functies (zoals waterlopen en tuinen), specifieke bestaande functies (voorzien van een functie/enkelbestemming) én toekomstige functies die passend zijn in het gebied (getoetst aan de kwaliteiten en koers van een gebied, na doorlopen van een procedure). Deze opzet leidt tot een duidelijke focus op de kwaliteit van het gebied terwijl tegelijkertijd passende ontwikkelingen met een eenvoudige procedure kunnen worden toegestaan.

- Het uitgangspunt om te komen tot algemeen geldende regels heeft er bij de bouwregels toe geleid dat er is gekozen voor een onderscheid tussen 'open gebieden' waar algemene regels gelden voor de beperkt toelaatbare bouwwerken, en 'bebouwd gebied' (algemeen geldende maar ook specifieke bouwregels).
- De opzet in modules is vertaald in een vraaggestuurde opzet van de regels.
- De beleidsregels en verordeningen die in het plan zijn opgenomen zijn herkenbaar in de verschillende hoofdstukken/vragen van de regels.

Het Omgevingsplan Buitengebied 2016 opgezet aan de hand van de volgende modules/vraaggestuurde indeling:

Welke functies zijn hier toegestaan?
<ul style="list-style-type: none">• Met de gebiedsbeschrijving van de 4 deelgebieden, in combinatie met het toelaatbare gebruik wordt aangegeven voor welke functies gronden mogen worden gebruikt.• Het gaat daarbij zowel om algemeen toelaatbaar gebruik, bestaande hoofdfuncties (die als zodanig zijn aangewezen en voorzien van een artikel), nevenschikte functies (die met een functieaanduiding zijn aangewezen en voorzien van een artikel) als om toekomstige functies (mits passend binnen de gebiedsbeschrijving en met een procedure toe te staan).
Waarvoor mag ik deze locatie niet gebruiken?
<ul style="list-style-type: none">• In zijn algemeenheid is het niet toegestaan om de gronden in afwijking van de toegekende functie te gebruiken.
Mag ik de functie van deze locatie wijzigen?
<ul style="list-style-type: none">• Per deelgebied en per procedure wordt aangegeven of een functieveranderingen kan worden toegestaan en welke voorwaarden hiervoor gelden.• Voor een eventuele landschappelijke inpassing is het van belang dat aangesloten wordt op het landschapstype ter plaatse. Ook kan de ligging in bijvoorbeeld de EHS nog van belang zijn.
Wat mag ik op deze locatie bouwen?
<ul style="list-style-type: none">• Er is een onderscheid gemaakt in open gebied (agrarische gronden, natuurgebieden; in principe geen gebouwen) en bebouwd gebied (met gebouwen).• De voorwaarden die gelden zijn opgenomen (voornamelijk maatvoeringen).• Hiervan kan ook afgeweken worden met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een delegatiebevoegdheid.
Relevante informatie over mijn locatie bij het toestaan van veranderingen
<ul style="list-style-type: none">• Ten behoeve van de toepassing van regels omtrent functieveranderingen en bouwafwijkingen is het van belang te weten of een locatie in een bepaald landschapstype of deelgebied is gelegen. Deze koppeling zorgt ervoor dat deze informatie voor een locatie zichtbaar wordt.



Welke functies zijn hier toegestaan? Mag ik de functie van deze locatie wijzigen?
• Vitaal Buitengebied.
• Beleidsregels Landschappelijke inpassing.
• Beleidsregels Bed&Breakfast.
• Beleidsregels Ruimte voor ruimte.
• Beleidsregels Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten.
Wat mag ik op deze locatie bouwen?
• Vitaal Buitengebied.
• Beleidsregels Landschappelijke inpassing.
U houdt dieren, hiervoor gelden specifieke regels
• Geurverordening.
Welke cultuurhistorische waarden zijn er op deze locatie en welke regels gelden daarvoor?
• Erfgoedverordening Boekel 2010.
• Nota Archeologie.
Welke houtopstanden mag ik op deze locatie kappen?
• APV (gedeeltelijk)

De opzet van de regels kan schematisch als volgt worden weergegeven:

Percelen die gelegen zijn in:	hebben in de meeste gevallen ook een van de volgende functie aanduidingen:	en zijn gelegen in:	en daarmee gelden ook een of meerdere van onderstaande regels:	Verder kan van toepassing zijn:
<u>de deelgebieden:</u>	Agrarisch bedrijf Bedrijf	Open gebied	<u>Bouwen</u> Open gebied	Relevante info voor veranderingen o Buurtschappen o Glastuinbouwdoorgroeilocatie
Woonwerklanschap met buurtschappen	Detailhandel Dierenkliniek Gezondheidszorg	Bebouwd gebied	<u>Bouwen</u> Algemeen Woningen Bijgebouwen bij woningen Recreatiewoningen Kassen Ondersteunende kassen Bedrijfs- of dienstwoningen Overige niet agrarische bebouwing Agrarisch bedrijfsbebouwing Nevenactiviteiten Motorcrossterrein Zendmast Vab's	o Beekdallandschap o Kampenlandschap o Peelontginningen o Overgangen tussen landschapstypen
Beekdal met open agrarisch landschap en buurtschappen	Groen Honden- en paardensport Horeca Kampeerterrein			
Agrarisch landschap	Leiding Manege			Cultuurhistorie o Archeologie o Gemeentelijke monumenten o Karakteristieke gebouwen o Onverharde wegen o Cultuurhistorisch waardevol vlak o Aardkundig waardevol
Bosrijke ontginningen met buurtschappen	Nutsvoorzieningen Paintball Recreatiewoning			
Met meldingen, afwijkingsregels en delegatiebepalingen	Sportcomplex Multifunctioneel centrum Schietsbaan Tuincentrum Verkeer Water Wonen (of een aanvullende aanduiding met betrekking tot een aanwezige nevenschikte functie)			
	Indien ze dat niet hebben geldt de algemene toelaatbaarheid van de deelgebieden			
Natuur		Open gebied	<u>Bouwen</u> Open gebied	Natuur en Landschap o Kappen van bomen o EHS/ Groenblauwe mantel o Evz Veehouderij o Beperkingen uit Vr o Ammoniak o Geur o Gezondheid Innovatieregeling

6.4.4 Gebiedsprofilen

Voor de vier deelgebieden is een omschrijving opgenomen van de kwaliteiten van de gebieden (inclusief een verwijzing naar de waarden die in het gebied voorkomen en als zodanig in het plan zijn aangewezen) en de functionele invulling die in de deelgebieden toelaatbaar wordt geacht. De bestaande natuurgebieden zijn niet opgenomen in de deelgebieden omdat de rechtstreeks toelaatbare en de met een procedure toelaatbare functieveranderingen niet zijn toegestaan in de bestaande natuurgebieden.

Welke functies zijn hier toegestaan?

Rechtstreeks toelaatbaar

De omschrijving van het toelaatbare gebruik in de verschillende deelgebieden is ruim. In alle deelgebieden zijn de huidige functies toegestaan zoals aangegeven met de verschillende functievakken en in paragraaf beschreven. Tevens zijn de functies toegestaan die passen binnen de gebiedsbeschrijving en waarvoor in het plan flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen. Daarnaast is in alle deelgebieden agrarisch grondgebruik toegestaan. Onder agrarisch grondgebruik wordt de teelt van gewassen en het houden van dieren verstaan, al dan niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Het is ook toegestaan om nieuwe sloten te graven (tenzij er uit hoofde van andere functies of waarden beperkingen aan het graven van sloten worden gesteld) of natuurelementen aan te leggen.

Ook de bestaande legale nevenactiviteiten zijn toegestaan (de nevenactiviteiten waarvoor toestemming is verleend door de gemeente).

Mag ik de functie van de locatie wijzigen?

Met melding toelaatbaar

Met melding zijn relatief eenvoudige functieveranderingen toegestaan zoals kleinschalige dagrecreatieve nevenactiviteiten. Een melding kan bestaan uit een eenvoudige mededeling of gecombineerd worden met een besluit tot instemming met de melding door het bevoegd gezag. In Boekel is gekozen voor een eenvoudige procedure voor indiening van de melding waarbij geen formeel besluit vooraf wordt genomen over de voorgenomen functiewijziging. Dit betekent dat achteraf wel sprake kan zijn van toetsing of aan de voorwaarden wordt voldaan (handhaving). Het zorgvuldig beoordelen en achteraf toetsen van meldingen maakt het noodzakelijk dat meldingen worden ingediend met een solide motivering en onderbouwing van de wijze waarop aan de beoordelingsregels wordt voldaan.

Met afwijking toelaatbaar

Het omgevingsplan bevat de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag medewerking wil verlenen aan afwijkingen van het plan zoals de vestiging van een andersoortig bedrijf op percelen waar al een bedrijf is gevestigd. Belangrijke voorwaarden is dat een ontwikkeling past binnen de gebiedsbeschrijving (inclusief de aangeduide waarden waarnaar wordt verwezen) van het betreffende deelgebied. In de voorwaarden is een directe link gelegd naar de (waardering van) de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die in de deelgebieden wordt nagestreefd. Ook hier geldt dat een snelle en zorgvuldige procedure voor afwijkingen vraagt om een goede motivering en onderbouwing van de wijze waarop de initiatiefnemer meent dat aan de beoordelingsregels wordt voldaan.

Delegatie

De rechtstreekse mogelijkheden, meldingen en afwijkingen zijn in de verschillende deelgebieden nog min of meer gelijk. Naast deze mogelijkheden neemt de gemeenteraad een separaat delegatiebesluit met de bevoegdheid aan voor het college om het plan onder voorwaarden te wijzigen voor nieuwe ontwikkelingen. De functiewijzigingen die met delegatie tot stand kunnen worden gebracht zijn afgestemd om de strategieën voor de verschillende deelgebieden.

Een bijzondere vorm van delegatie is de bevoegdheid om op een reguliere basis verleende afwijkingen in het omgevingsplan te verwerken. Daarmee kan de relatief snel verleende wijziging een goede basis krijgen in het omgevingsplan.

6.4.5 Objectgerichte toelichting

Toelaatbare functies

In het hoofdstuk 'Welke functies zijn hier toegestaan?' zijn, naast de vier deelgebieden, de specifiek toelaatbare bestaande functies opgenomen. Voor functieveranderingen zijn de bepalingen bij de verschillende deelgebieden van toepassing. Het betreft hier voornamelijk bestaande functies.

Wonen

De functie Wonen is toegekend aan alle burgerwoningen en aan de woningen in het voormalige woonbos. Er is geen aanleiding om nog langer functioneel onderscheid te maken tussen deze woningen (er wordt wel onderscheid gemaakt in bouwmogelijkheden).

Toelaatbare bebouwing

Het buitengebied is uit praktische overwegingen verdeeld in een bebouwd (met gebouwen) en een open gebied (in principe geen gebouwen). Voor alle bouwmogelijkheden geldt dat uitsluitend voor de toegestane functie kan worden gebouwd.

Welke regels gelden hier voor welstand?

Voor alle bebouwing in het buitengebied geldt dat er geen eisen aan welstand worden gesteld. Dit is in het plan ook opgenomen zodat hierover geen misverstand kan bestaan.

Bebouwing in open gebied

Tot de bebouwing in open gebied worden gerekend de natuurgebieden en groenelementen, wegen en agrarisch onbebouwd gebied. In het bebouwing in open gebied gelden algemene bouwregels voor onder andere erfafscheidingen, paardenbakken, teeltondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken van algemeen nut (zoals straatverlichting, wegbewijzing,abri's, kunstwerken maar geen reclame-uitingen).

Met toepassing van een afwijking kunnen er kleinschalige gebouwen worden opgericht (schuilgelegenheden voor vee, gebouwen voor beheer en onderhoud).

Bebouwd gebied

De contramal van bebouwing in open gebied is aangemerkt als bebouwd gebied. In het bebouwd gebied zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen in principe toegestaan mits aan een aantal voorwaarden en maatvoeringseisen wordt voldaan. In het bebouwd gebied zijn onder andere regels opgenomen voor het bouwen voor woningen, bijgebouwen bij woningen, recreatiewoningen, kassen, ondersteunende kassen, bedrijfs- of dienstwoningen, bedrijfsbebouwing en bouwen voor nevenactiviteiten.

1	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die vóór 1 januari 2001 zijn gebouwd.
2	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
3	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
4	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
5	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
6	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
7	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
8	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
9	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.
10	De afwijkingen van de maximale inhoud van 600 m ³ en de maximale oppervlakte van 100 m ² zijn van toepassing op woningen en bijgebouwen die na 1 januari 2001 zijn gebouwd, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen, mits deze gebouwd zijn op grond van een vergoeding van toelating tot bouwen.

In bestaande situaties kan sprake zijn van legale (vergunde) bouwwerken die afwijken van de maximaal of minimaal voorgeschreven maten. Om te voorkomen dat deze bouwwerken onbedoeld onder het overgangsrecht gaan vallen is voor deze situaties bepaald dat de bestaande maten de maximaal of minimaal toelaatbare maten zijn. In de regels voor Overgangsrecht bouwen en bestaande maten is aangegeven dat bij dergelijke bestaande maten het overgangsrecht niet van toepassing is.

Een bijzondere regeling is opgenomen voor woningen en bijgebouwen. Uitgangspunt is dat een woning een maximale inhoud van 600 m³ mag hebben en bijgebouwen een maximale oppervlakte van 100 m². Voor zover sprake is van een bijzondere situatie (grotere woning of grotere bijgebouwen zijn toegestaan maar nog niet gerealiseerd, bijvoorbeeld in het kader van een doorlopen ruimte- voor ruimte procedure of bij een bestemmingswijziging) is op de verbeelding de afwijkende oppervlakte en/of inhoudsmaat opgenomen. Voor alle andere woningen en bijgebouwen die legaal zijn gerealiseerd en afwijken van de voorgeschreven 600 m³/100 m² maat geldt dat hiervoor, voor wat betreft de oppervlakte en inhoud, een bijzondere bestaande maten regeling geldt: het bestaande is alleen toegestaan op de huidige locatie. Indien betrokkenen nieuw willen bouwen op een andere locatie binnen het bouwvlak, is de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid noodzakelijk en is ook Vitaal Buitengebied van toepassing. Op deze wijze wordt de legaal aanwezige bebouwing gerespecteerd maar wordt toch een regeling opgenomen die er voor kan zorgen dat bij ontwikkelingen sprake moet zijn van bijvoorbeeld sloop en landschappelijke inpassing.

In het bebouwd gebied gelden ook mogelijkheden voor afwijkingen voor vergroting van (bedrijfs)woningen, bijgebouwen, hoogte van bedrijfsbebouwing en andere geringe afwijkingen. Belangrijkste afwegingscriteria voor het toepassen van de bevoegdheid is de mate waarin aan de kwaliteitsbeschrijving vanuit de Kwaliteitsgids wordt voldaan.

Archeologische, geomorfologische en cultuurhistorische waarden

In hoofdstuk 9 van de regels is de bescherming opgenomen van archeologische waarden, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden, onverharde wegen, het cultuurhistorisch waardevolle ensembles en aardkundig en geomorfologisch waardevolle gebieden. De huidige Erfgoedverordening Boekel 2010 en de beleidsregel Nota Archeologie bevatten regels die van toepassing zijn op gemeentelijk monumenten en archeologisch waardevolle gebieden. Door deze verordening en nota te vertalen in het omgevingsplan worden alle regels die tot doel hebben de waarden te beschermen samengebracht.

Voor het uitvoeren van een aantal werken of werkzaamheden die een negatieve invloed kunnen hebben op de te beschermen waarden in de genoemde gebieden is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij de verlening van de omgevingsvergunning wordt beoordeeld of de waarden niet onevenredig worden geschaad.

