

# Beheersverordening Venhorst

Conform artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Definitief

Gemeente Boekel

Grontmij Nederland B.V.  
Eindhoven 25 februari 2016

# Verantwoording

**Titel** : Beheersverordening Venhorst

**Subtitel** : Conform artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

**Projectnummer** : 337087

**Referentienummer** :

**Revisie** : 04

**Datum** : 25 februari 2015

**Auteur(s)** : M.J. Schmeink

**E-mail adres** : mark.schmeink@grontmij.nl

**Gecontroleerd door** : R.W. Dekker

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : R. Krom

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Zernikestraat 17  
5612 HZ Eindhoven  
Postbus 1265  
5602 BG Eindhoven  
T +31 88 811 55 10  
F +31 40 244 37 97  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

|       |                                                                                              |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                                                              | 4  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                                                             | 4  |
| 1.2   | Ligging verordeningsgebied.....                                                              | 4  |
| 1.3   | Historie Venhorst.....                                                                       | 4  |
| 1.4   | Vigerende ruimtelijke plannen.....                                                           | 5  |
| 1.4.1 | Wijzigingsbevoegdheden.....                                                                  | 5  |
| 1.5   | Leeswijzer .....                                                                             | 6  |
| 2     | De beheersverordening .....                                                                  | 7  |
| 2.1   | Inhoudelijk.....                                                                             | 7  |
| 2.1.1 | Bouwvergunningvrij bouwen .....                                                              | 7  |
| 2.2   | Bestanddelen .....                                                                           | 8  |
| 2.3   | Aanvullende ruimtelijke instrumenten.....                                                    | 8  |
| 2.4   | Welstandsvrij.....                                                                           | 8  |
| 2.5   | Vergunningvrij bouwen .....                                                                  | 8  |
| 2.6   | Kruimelgevallen.....                                                                         | 9  |
| 2.7   | Uitgebreide omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening..... | 9  |
| 2.8   | Toepassing aanvullende instrumenten.....                                                     | 9  |
| 2.9   | Waarom een beheersverordening voor Venhorst? .....                                           | 10 |
| 2.10  | Beleid.....                                                                                  | 10 |
| 3     | Artikelgewijze toelichting op de regels .....                                                | 11 |
| 3.1   | Systematiek .....                                                                            | 11 |
| 3.2   | Toelichting per artikel van de regels .....                                                  | 11 |
| 4     | Procedure/proces .....                                                                       | 13 |
| 4.1   | Algemene wettelijke procedure.....                                                           | 13 |
| 4.2   | Procedure beheersverordening Venhorst.....                                                   | 13 |
| 5     | Gebruikte bronnen bestaande situatie .....                                                   | 14 |

Bijlage 1: Nota Zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) staat dat de gemeente voor haar gehele grondgebied elke tien jaar één of meerdere actuele bestemmingsplannen moet vaststellen (artikel 3.1). In artikel 3.38 is opgenomen dat, in plaats van een bestemmingsplan, ook een beheersverordening kan worden vastgesteld, voor de gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien.

De gemeente Boekel is bezig om alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied te actualiseren om te voldoen aan de wettelijke plicht en om de verschillende ruimtelijke regelingen binnen de gemeentegrenzen zoveel mogelijk te harmoniseren. In de kern Venhorst worden, buiten het woningbouwplan 'Peelhorst' en op bedrijventerrein Kraaiendonk, geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het bestaande bestemmingsplan is verouderd en dient te worden geactualiseerd. Daarom wordt een beheersverordening vastgesteld die voorziet in een conserverende regeling van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in Venhorst. De hierboven genoemde ontwikkelingen 'Peelhorst' en 'Kraaiendonk', maken geen deel uit van deze beheersverordening.

## 1.2 Ligging verordeningsgebied

Het verordeningsgebied is gelegen in de kern Venhorst. In figuur 1.1 is het gebied op kaart aangegeven.



Figuur 1.1 Verordeningsgebied Venhorst (Google maps)

## 1.3 Historie Venhorst

Venhorst is een relatief jonge kern. De kern is ontstaan tijdens de ontginning van de Peel aan het begin van de twintigste eeuw. Op de hogere gronden zijn de kernen ontstaan, zodoende ook Venhorst. De ontginning en de opbouw van de kern in het bijzonder is naar ontwerp van de Nederlandsche Heide-Maatschappij en Ingenieurs- en archi-

tectenbureau Schaap en Van Straten opgezet. Oorspronkelijk is het dorp in 1932 gesticht als Sint-Jozefpeel. Sinds 1936 staat de kern bekend als Venhorst. Venhorst is ontstaan ten noorden van de oost-west georiënteerde Statenweg. Centraal in de nederzetting en haaks op de Statenweg ligt het Sint Josephplein. Aan dit plein ligt van oorsprong gemengde bebouwing en het plein wordt omzoomd door linden. De naoorlogse uitbreidingen zijn voornamelijk aan de noordzijde van dit plein ontstaan.



Figuur 1.2 Sint Josephplein

#### 1.4 Vigerende ruimtelijke plannen

In het verordeninggebied is een ruimtelijk plan van kracht. Het gaat om:

- Kom Venhorst vastgesteld: 13 oktober 2005.

Dit plan komt, zoals in de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, bij inwerkingtreding van de beheersverordening te vervallen.

##### 1.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Binnen het bestemmingsplan Kom Venhorst zijn in totaal 8 wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de afgelopen planperiode is slechts gebruik gemaakt van enkele van deze wijzigingsbevoegdheden.

| Bevoegdheid | Plaatselijk bekend                 | Ontwikkeling                | Status                                                     |
|-------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1           | Peelhorst                          | 25 woningen                 | Plan opgesteld en in uitvoering. Buiten verordeninggebied. |
| 2           | Sint Josephplein 31                | 10 woningen 6 appartementen | Geen gebruik van gemaakt. Binnen verordeninggebied.        |
| 3           | Sint Josephplein 15                | 5 woningen                  | Geen gebruik van gemaakt. Binnen verordeninggebied.        |
| 4           | Statenweg '99a' (openbaar groen)   | 15 woningen                 | Geen gebruik van gemaakt. Binnen verordeninggebied.        |
| 5           | Daandelendennen 0 (openbaar groen) | Bedrijf en groen            | Geen gebruik van gemaakt. Binnen verordeninggebied.        |
| 6           | Kraaiendonk 0                      | Bedrijventerrein            | Plan opgesteld en in uitvoering. Buiten verordeninggebied. |
| 7           | Sint Josephplein 0 (achter nr. 13) | 2 woningen                  | Geen gebruik van gemaakt. Binnen verordeninggebied.        |

|   |                    |             |                                                                 |
|---|--------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| 8 | Sint Josephplein 1 | 12 woningen | Plan opgesteld en uitgevoerd. Opgenomen in verordeningengebied. |
|---|--------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|

De wijzigingsbevoegdheden die tot op heden nog niet gebruikt zijn kunnen niet worden meegenomen in onderhavige beheersverordening. De beheersverordening ziet immers niet op ontwikkelingsplanologie. Indien een initiatiefnemer alsnog een ontwikkeling tot stand wil brengen, zal de gemeente de plannen met een positieve grondhouding benaderen en indien wenselijk meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling.

### 1.5 Leeswijzer

Voorliggend rapport is de toelichting bij de beheersverordening. In het volgende hoofdstuk wordt het instrument beheersverordening toegelicht. In hoofdstuk 3 volgt een artikelgewijze toelichting op de regels van de beheersverordening. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de procedure beschreven. Verder bestaat de beheersverordening uit regels en een verbeelding, die in aparte documenten zijn opgenomen.



Figuur 1.3 Venhorst

## 2 De beheersverordening

### 2.1 Inhoudelijk

Het doel van een beheersverordening is om het bestaande gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden vast te leggen in gebieden die vanuit planologisch oogpunt weinig dynamiek kennen.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Voor de beheersverordening Venhorst wordt gekozen voor de 'enge' uitleg. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin is het vigerende bestemmingsplan het uitgangspunt.

Gebruik in ruime zin kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt het - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde - bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken vastgelegd met daarin opgenomen, al dan niet gerealiseerde, beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbouw en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw. Daarentegen kunnen in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

In de beheersverordening Venhorst wordt met betrekking tot hoofdgebouwen de bestaande bebouwing als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening mag de rechtspositie van bewoners en gebruikers binnen het beheergebied niet wijzigen. Als gevolg daarvan mag sloop/nieuwbouw van hoofdgebouwen alleen plaats hebben binnen de contouren van het te slopen hoofdgebouw. Voor nieuwbouw buiten deze contour moet een planologische procedure worden doorlopen om van de beheersverordening af te wijken. Voor ondergeschikte wijzigingen is een regeling opgenomen in de beheersverordening. Grotere afwijkingen kunnen in de vorm van een 'postzegel' bestemmingsplan of de uitgebreide omgevingsvergunning.

#### 2.1.1 *Bouwvergunningvrij bouwen*

Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken zijn sinds 1 november 2014 in het Besluit omgevingsrecht (Bor) de normen voor vergunningvrij bouwen vernieuwd. De hoeveelheid bebouwing die vergunningvrij opgericht kan worden is onder meer afhankelijk van de grootte van het perceel. Houd er rekening mee dat de genoemde percentage betrekking hebben op zowel vergunningvrij als met vergunning opgerichte bouwwerken:

De regeling ziet er als volgt uit:

| Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied                                | Bebouwingspercentage    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m <sup>2</sup>                          | 50% van die oppervlakte |
| gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m <sup>2</sup> tot en met 300 m <sup>2</sup> | 20% van die oppervlakte |
| gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m <sup>2</sup> tot en met 900 m <sup>2</sup> | 10% van die oppervlakte |
| gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m <sup>2</sup>                               | 0% van die oppervlakte  |

De maximale oppervlakte bij een bebouwingsgebied van 900 m<sup>2</sup> is altijd 150 m<sup>2</sup>.

Bij een bebouwingsgebied van bijvoorbeeld 220 m<sup>2</sup> mag dat de volgende oppervlakte zijn:

- 50% van 100 m<sup>2</sup> = 50 m<sup>2</sup>
- 20% van 120 m<sup>2</sup> = 24 m<sup>2</sup>

Totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken = 74 m<sup>2</sup>

Voor meer informatie over deze regeling wordt verwezen naar Bijlage II van het Bor.

Vóór de voorgevel geldt dat niet vergunningvrij mag worden gebouwd op basis van het Bor. Om deze reden is er in deze beheersverordening voorzien in een regeling voor uitbouwen (erkers) aan de voorzijde van woningen. Voor zover er nog ongebruikte bouw mogelijkheden bestaan op basis van voorgaande bestemmingsregelingen en deze bouw mogelijkheden niet passen binnen de regels van de beheersverordening, kan aan een bouwplan worden meegewerkt door gebruik te maken van de regeling voor kruimelgevallen uit hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht. Dit hoeft geen vertraging op te leveren voor de aanvrager. Bij het beoordelen of een dergelijke bouw aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is, worden de voorgaande bestemmingsregelingen meegewogen.

## 2.2 Bestanddelen

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wro niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een kaart die bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeningsgebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

Alhoewel de Wro dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

## 2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijke beheer van het gebied Venhorst en kan niet los worden gezien van de andere instrumenten die ook voor het beheer kunnen worden benut. Het gaat daarbij om het volgende:

- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd.

## 2.4 Welstandsvrij

Per 1 juli 2004 is de gemeente Boekel de eerste gemeente in Nederland die 100% welstandsvrij is. Dit past in de filosofie van de gemeente Boekel: "Bij alles wat we doen vragen we ons af wat de burger er aan heeft". Door het afschaffen van welstand wordt de procedure om een bouwplan te realiseren aanzienlijk verkort. Daarmee wordt de verantwoordelijkheid voor het beheer van de ruimtelijke kwaliteit deels bij de burger gelegd.

## 2.5 Vergunningvrij bouwen

In bijlage II van het Bor zijn bouwactiviteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen twee categorieën van vergunningvrije activiteiten:

- de geheel vergunningvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, die niet binnen een bestemmingsplan of beheersverordening hoeven te passen, zoals aan- of uitbouwen, bij-

- gebouwen en overkappingen, zonnepanelen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, nutsgebouwtjes, dakkapellen, antenne-installaties, straatmeubilair, containers voor huisvuil en installaties voor het regelen van het verkeer;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die alleen vergunningvrij zijn als zij passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening, zoals bouwwerken op het achtererf die hoger zijn dan 5,00 m, zwembaden bij woningen, openbare speeltoestellen en onder omstandigheden veranderingen aan bouwwerken.

Voor beide categorieën gelden de volgende uitzonderingen:

- vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;
- het aantal woningen mag niet worden veranderd door vergunningvrij bouwen (met uitzondering van mantelzorgwoningen);
- wanneer een gebied archeologische resten bevat is vergunningvrij bouwen over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> niet toegestaan.

Voor de vergunningvrije activiteiten is geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

Monumenten mogen sowieso niet vergunningvrij worden verbouwd. Binnen de beheersverordening betreft het de onderstaande objecten:

- Sint Josephplein 13, villa
- Sint Josephplein 16, pastorie
- Sint Josephplein 18, RK Sint Josephkerk
- Sint Josephplein 18, Heilig Hartbeeld
- Sint Josephplein (ong.), zwerfkei
- Sint Josephplein (ong. kerkhof), Calvarieberg

## 2.6 Kruiemelgevallen

In bijlage II van het Bor zijn ook de zogenaamde planologische kruiemelgevallen opgenomen. Het gaat onder meer om zogenaamde bijbehorende bouwwerken, infrastructurele en nutsvoorzieningen, antennes tot 40 meter, duurzame energie-installaties, evenementen en gebruiksveranderingen binnen de bebouwde kom, inclusief in pandige bouwactiviteiten.

Voor de activiteiten die via kruiemelgevallenregeling mogelijk kunnen worden gemaakt geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van 8 weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend staat tegen de vergunning bezwaar en beroep open.

## 2.7 Uitgebreide omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Voor - de op dit moment - onvoorziene ontwikkelingen, die niet met de voorgaande instrumenten zijn in te passen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid van de beheersverordening af te wijken indien wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich gedurende de looptijd van een plan zodoende een situatie voordoen die niet in de beheersverordening is in te passen, noch met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, zal deze situatie worden beoordeeld in het kader van de gevolgen die de betreffende ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit heeft. Aan een dergelijke ontwikkeling kan worden meegewerkt door middel van de uitgebreide Wabo afwijkingenprocedure of een 'postzegel' bestemmingsplan.

Voor het bouwen/gebruiken met een ruimtelijke onderbouwing geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een beloop van ca 6 maanden.

## 2.8 Toepassing aanvullende instrumenten

Bij het opstellen van de Beheersverordening Venhorst is rekening gehouden met de mate waarin bovengenoemde instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeningengebied. Gelet op de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt en met name ook de planologische krui-

melgevallen, is ervoor gekozen bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in de beheersverordening op te nemen.

Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument de beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. Op het moment dat zich een geval voordoet dat niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen de eerder genoemde alternatieve instrumenten worden ingezet.

Het vergunningvrij bouwen is een wettelijk recht. Van de mogelijkheden die de gemeente heeft om hier invloed op uit te oefenen wordt geen gebruik gemaakt. Dit is anders voor de activiteiten uit de kruimelgevallenregeling of via de uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Deze activiteiten moet de gemeente eerst goedkeuren alvorens deze kunnen worden uitgevoerd.

## **2.9            Waarom een beheersverordening voor Venhorst?**

Venhorst is een dorpskern waar de komende periode weinig (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro worden voorzien. De beheersverordening heeft tot doel om voor zowel bewoners en gebruikers van het gebied, als voor de gemeente een compleet en actueel inzicht te bieden in het huidige gebruik van de bestaande gebouwen en terreinen.

Die gebieden waar wel ontwikkeling is voorzien betreffen woningbouwlocatie Peelhorst en bedrijventerrein Kraaiendonk en maken geen deel uit van de beheersverordening. Dit omdat een beheersverordening niet mag voorzien in nieuwe ontwikkelingen.

De locaties Kraaiendonk en Peelhorst moeten in 2020 worden herzien.

## **2.10            Beleid**

De beheersverordening is een beheersinstrument die zoals in dit hoofdstuk uitgelegd slechts marginale ontwikkelingen mogelijk maakt. Er wordt enkel voorzien in het conserveren van de huidige situatie. Er kan dan ook gesproken worden van een beleidsluw document. Derhalve vindt in deze beheersverordening geen uiteenzetting plaats van het beleid van de diverse overheden. De instrumenten die de gemeente heeft om invloed uit te oefenen op ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierboven besproken ( § 2.3 t/m 2.7).

## 3 Artikelgewijze toelichting op de regels

### 3.1 Systematiek

De verordening bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. In de regels wordt aangegeven welke bouwwerken en welk gebruik worden toegestaan.

#### *Hoofdfunctie wonen*

Voor Venhorst geldt wonen als hoofdfunctie. Daarom is voor het gebied waar de beheersverordening van kracht is, een besluitvlak 'Woongebied' opgenomen. Op de percelen waar een andere situatie geldt, is dit met besluitsubvlakken aangegeven, bestaande uit Agrarisch, Bedrijf, Horeca, Detailhandel, Maatschappelijk en Sport. In de regels worden per besluitsubvlak aanvullende of aparte regels gegeven.

### 3.2 Toelichting per artikel van de regels

De regels van de beheersverordening bestaan uit 4 hoofdstukken: 1. Inleidende regels, 2. Verordeningsregels, 3. Algemene regels en 4. Citeertitel.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In de inleidende regels wordt aangegeven op welke manier bepaalde begrippen moeten worden gedefinieerd (artikel 1) en hoe gemeten dient te worden (artikel 2). Deze regels gelden voor alle bepalingen in het plan.

#### *Hoofdstuk 2 Verordeningsregels*

De verordeningsregels zijn het hoofdonderdeel van de regels. In dit hoofdstuk wordt bepaald welke regels gelden voor de aangewezen gronden.

#### Artikel 3 Besluitvlak Woongebied

Omdat in deze beheersverordening één hoofdfunctie bestaat, namelijk wonen, is hier één artikel voor opgenomen. Voor het gehele verordeningsgebied geldt dit artikel. Dat betekent echter niet dat overal alleen de functie wonen is toegestaan. Voor de locaties en percelen waar andere functies aanwezig zijn, is dit middels een besluitsubvlak aangegeven. Zo bestaat er een besluitsubvlak voor de functies 'agrarisch', 'bedrijf 1 t/m 3', 'detailhandel', 'horeca', 'maatschappelijk' en 'sport'. Hieronder wordt de regeling per besluitsubvlak toegelicht.

Uiteraard maken ook de wegen en het openbaar groen deel uit van de gebruiksmogelijkheden binnen het woongebied.

Een beheersverordening mag de rechtspositie van bewoners en gebruikers binnen het beheergebied niet wijzigen. De hoofdregel is dan ook dat sloop/nieuwbouw van hoofdgebouwen alleen plaats mag hebben binnen de contouren van het te slopen hoofdgebouw. Burgemeester en wethouders kunnen hier, binnen gestelde randvoorwaarden, van af wijken voor ondergeschikte wijzigingen.

#### Besluitsubvlak agrarisch

Op de hoek Wanroijseweg/Zanddelweg ligt een klein perceel met agrarisch gebruik.

#### Besluitsubvlakken bedrijf1, bedrijf2 en bedrijf3

De percelen waar een bedrijf is gevestigd dat niet valt onder beroep en bedrijf aan huis, en waar volgens de huidige planologische regeling ook een bedrijf is toegestaan, zijn op de verbeelding aangeduid met het besluitsubvlakken 'bedrijf1', 'bedrijf2' of 'bedrijf3'. De onderverdeling

1 t/m 3 heeft te maken met de milieucategorie van het feitelijk aanwezige bedrijf, dan wel, met de milieucategorie die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Kom Venhorst'.

#### Besluitsubvlak detailhandel

Binnen de vlakken aangeduid met het besluitsubvlak 'detailhandel' is detailhandel in de bestaande bebouwing toegestaan.

#### Besluitsubvlak horeca

Waar een besluitsubvlak 'horeca' is opgenomen, is horeca in de vorm van een café, restaurant of eethuis toegestaan in de bestaande bebouwing.

#### Besluitsubvlak Maatschappelijk

Voor de percelen waar een maatschappelijke functie wordt bedreven, zoals een school, kerk, buurthuis et cetera, is een besluitsubvlak 'maatschappelijk' opgenomen. Hier zijn aparte regels voor het gebruik voor opgenomen.

#### Besluitsubvlak Sport

Voor sportterreinen en sportgebouwen is een besluitsubvlak 'sport' opgenomen. Hier mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de functie sport.

#### Aan huis verbonden beroepen

Er is voorzien in een regeling voor ondergeschikte activiteiten in het kader van aan huis verbonden beroep en bedrijf. Omdat de bedrijvigheid moet passen binnen de woonomgeving zijn alleen bedrijven uit de laagste milieucategorieën toegestaan zoals voorzien in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

#### Bed & Breakfast

Onder voorwaarden is het toegestaan een deel van de bestaande bebouwing in te richten voor een ondergeschikte Bed & Breakfast. Het gaat hier nadrukkelijk om een onzelfstandige logiesfunctie voor toeristische doeleinden.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

De algemene regels bevatten bepalingen die voor het gehele verordeninggebied van toepassing zijn.

#### Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is voorzien in een regeling waarmee afwijkende bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

#### Antidubbeltelregel

Met de antidubbeltelregel wordt voorkomen dat meerdere malen gebruik kan worden gemaakt van de bijgebouwenregeling, na het splitsen van een woning. Deze bepaling zorgt ervoor dat de gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van bebouwing, niet nogmaals in aanmerking kunnen worden genomen bij het toestaan van nieuwe bebouwing.

### *Hoofdstuk 4 Citeertitel*

#### Citeertitel

In dit artikel is de naam en datum van de beheersverordening opgenomen.

## 4 Procedure/proces

### 4.1 Algemene wettelijke procedure

De wettelijke grondslag voor de beheersverordening ligt in artikel 3.38 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening). De Wro kent echter geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening, waardoor deze niet in ontwerp ter inzage hoeft worden gelegd en direct kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Of er inspraak moet worden gehouden is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. In deze inspraakverordening is bepaald welke ruimtelijke beleidsvoornemens volgens de procedure van de inspraakverordening moeten worden voorbereid. Per gemeente is dit verschillend. Indien in de inspraakverordening niet anders is bepaald, moet de inspraak worden verleend conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend.

Voor de bekendmaking van de vaststelling van de beheersverordening geldt artikel 139 van de Gemeentewet. Hierin is bepaald dat de verordening pas verbindend is wanneer de vaststelling bekend is gemaakt.

### 4.2 Procedure beheersverordening Venhorst

Omdat de gemeente Boekel de bewoners van Venhorst waar de beheersverordening op ziet, de mogelijkheid heeft willen geven om in te spreken, is een ontwerp van de beheersverordening ter inzage gelegd van 24 september tot en met 4 november 2015. Voorafgaand hieraan heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwerp beheersverordening vrijgegeven en de eigenaren van de percelen waar een wijzigingsbevoegdheid op rustte, geïnformeerd middels een brief.

De inspraakreactie die tijdens de inspraakperiode is ingediend, is samengevat en beantwoord in bijlage 1 bij deze toelichting. De reactie is betrokken bij het besluit tot vaststelling van de beheersverordening door de gemeenteraad.

## 5 Gebruikte bronnen bestaande situatie

Voor het vastleggen van de bestaande situatie zijn de onderstaande bronnen gebruikt:

- GBKN en kadastrale ondergrond van de gemeente Boekel
- Bestemmingsplan kom Venhorst
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst
- Wijzigingsplan Peelhorst Venhorst