

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Urlingsestraat 11a.

Nummer:

9d.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2011 en de memorie van 19 mei 2011;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

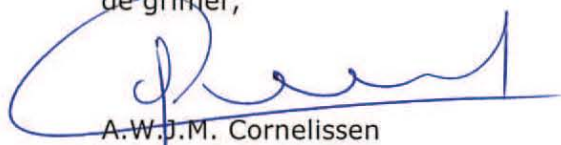
B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte Bijlage 1;
2. ongegrond te verklaren de zienswijze ingebracht door provincie Noord Brabant, Brabantlaan 1, postbus 90151, 5200 MC te 's Hertogenbosch;
3. gedeeltelijk gegrond verklaren de zienswijzen ingebracht door:
 - Mevrouw Janssen en de heer Klaassen Urlingsestraat 8, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw Eybergen, Urlingsestraat 2. 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw Wilderman, Urlingsestraat 17, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer M.H.P. Rutten, Urlingsestraat 16, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw Erps, Urlingsestraat 1, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw Tyssen, Urlingsestraat 14. 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw Thoonen, Urlingsestraat 3, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw Verhaegh, Urlingsestraat 4, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
 - De heer en mevrouw van Kempen, Urlingsestraat 11, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
4. gegrond verklaren de zienswijze ingebracht door de heer en mevrouw Haerkens, Urlingsestraat 11a, 5441 XJ te Oeffelt;
5. een aantal ambtshalve aanpassingen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit horende en als zodanig gewaarmerkte Bijlage II;
6. het bestemmingsplan Urlingsestraat 11a gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Bijlage 1 en Bijlage II;

7. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 26 mei 2011.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 15 december 2010 tot en met 25 januari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Urlingsestraat 11a' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 11 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom als zienswijze ontvankelijk. De zienswijzen zijn ingebracht door:

1. Mevrouw Janssen en de heer Klaassen Urlingsestraat 8, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
2. De heer en mevrouw Eybergen, Urlingsestraat 2, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
3. De heer en mevrouw Wilderman, Urlingsestraat 17, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
4. Dhr. M.H.P. Rutten, Urlingsestraat 16, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
5. De heer en mevrouw Erps, Urlingsestraat 1, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
6. De heer en mevrouw Tyssen, Urlingsestraat 14, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
7. De heer en mevrouw Thoonen, Urlingsestraat 3, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
8. De heer en mevrouw Verhaegh, Urlingsestraat 4, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
9. De heer en mevrouw van Kempen, Urlingsestraat 11, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;
10. Provincie Noord Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC te 's Hertogenbosch, ingekomen op 18 januari 2011;
11. De heer en mevrouw Haerkens, Urlingsestraat 11A, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 25 januari 2011.

B. Beoordeling

De eerste 8 zienswijzen zijn identiek en zullen gezamenlijk beoordeeld worden. De zienswijze van de heer en mevrouw Van Kempen, de provincie Noord Brabant en de heer en mevrouw Haerkens worden apart beoordeeld.

1. Mevrouw Janssen en de heer Klaassen Urlingsestraat 8, 5441 XJ te Oeffelt, de heer en mevrouw Eybergen, Urlingsestraat 2, 5441 XJ te Oeffelt, de heer en mevrouw Wilderman, Urlingsestraat 17, 5441 XJ te Oeffelt, dhr. M.H.P. Rutten, Urlingsestraat 16, 5441 XJ te Oeffelt, de heer en mevrouw Erps, Urlingsestraat 1, 5441 XJ te Oeffelt, de heer en mevrouw Tyssen, Urlingsestraat 14, 5441 XJ te Oeffelt, de heer en mevrouw Thoonen, Urlingsestraat 3, 5441 XJ te Oeffelt, de heer en mevrouw Verhaegh, Urlingsestraat 4, 5441 XJ te Oeffelt

Behoort bij raadsbesluit d.d. 26 mei 2011

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)

Inhoud:

In de zienswijze worden een aantal punten aangehaald. Deze punten worden achtereenvolgens behandeld.

Ad 1: In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 4300 m2 stallen die worden afgebroken. Aldus de zienswijze staat er 1900 m2 stallen.

Ad 2: In de zienswijze wordt aangegeven dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid. In het provinciaal beleid staat: de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige ruimtegebruik; toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering; een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen; er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

Ad 3: In de zienswijze wordt aangegeven dat een woning van 1000 m3 niet past op het perceel. Zeker niet wanneer er ook nog eens vergunningsvrij gebouwd kan gaan worden. Aangegeven wordt dat de kavelbreedte van 40 meter voor 2 woningen niet geoorloofd is en dat de percelen niet ruim genoeg zijn.

Aangegeven wordt dat een langgevelboerderij beter zal passen;

Ad 4: Aangegeven wordt dat volgens het bestemmingsplan de woningen gesplitst kunnen worden.

Ad 5: Aangegeven wordt dat er geen sprake is van kwaliteitsverbetering;

Ad 6: Aangegeven wordt dat het plan in strijd zou zijn met het BiO-beleid, omdat het bebouwingslint wordt aangetast;

Ad 7: Aangegeven wordt dat het plan in strijd is met stedenbouwkundige uitgangspunten;

Ad 8: Aangegeven wordt dat de gemeente is uitgegaan van onjuiste kadastrale gegevens;

Ad 9: Aangegeven wordt dat de toevoeging van twee woningen in strijd is met de historie van de weg Urlingsestraat;

Ad 10: Aangegeven wordt dat door het verdwijnen van de stankcirkel van het agrarisch bedrijf er ruimte komt voor meerdere woningen in het gebied;

Ad 11: In de zienswijze wordt verzocht om de beeldkwaliteitsregels als bindende voorschriften op te nemen of anderszins te regelen;

Ad 12: In de zienswijze wordt verzocht om aanvullende regels op het beeldkwaliteitsverhaal:

Ad 13: Aangegeven wordt dat de bestemmingsplanregels in strijd zijn met de geformuleerde uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan;

Ad 14: Verzoek om het inpassingsplan aan te passen, zodat er meer groen gehandhaafd blijft;

Ad 15: De middelste stal is afgebrand. Deze stal mag niet meegerekend worden bij de financiële berekening;

Ad 16: Aangegeven wordt dat de regels en de verbeelding onduidelijk zijn met betrekking tot de term bouwvlak;

Ad 17: Aangegeven wordt dat de bijgebouwenregeling voor de bestaande woning erg veel is;

Ad 18: Aangegeven wordt dat er niet goed op de aanwezige flora en fauna is gecontroleerd;

Ad 19: Aangegeven wordt dat de gemeente niet zorgvuldig is geweest bij de beoordeling van de verkeersintensiteit van de Urlingsestraat;

Ad 20: Verzoek om nog eens naar de paragraaf voor waterhuishoudkunde te kijken. Dit ook i.v.m. het overstromingsgebied;

Ad 21: In de zienswijze wordt afgevraagd waarom niet alvast een sleufonderzoek heeft plaatsgevonden. Dit gezien het archeologisch onderzoek dat heeft plaatsgevonden;

Ad 22: De twee woningen zouden in strijd zijn met de woonvisie van de gemeente.

Beoordeling:

Ad 1: In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er ongeveer 4300 m² aan stallen aanwezig is op het bouwblok. Dit getal is berekend door een strakke lijn om de huidige stallen te leggen. Het getal komt niet overeen met de aanwezige stallen. In totaal wordt 2689 m² gesloopt. Dit is inclusief de afgebrande stal. Op dit onderdeel zal de toelichting worden aangepast.

Ad 2: De provincie heeft het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en heeft een zienswijze ingediend. In deze zienswijze staat niet de kwaliteit van het plan ter discussie, maar wordt gewezen op de onduidelijkheid of de initiatiefnemer de gronden in het Maasheggengebied in mag zetten als investering in ruimtelijke kwaliteit, omdat hier ook een subsidieregeling aan gekoppeld is. Nu is gebleken dat deze subsidieregeling niet ingezet kan worden, zijn er geen verdere problemen vanuit de provincie. Wij zijn van mening dat het plan wel voldoet aan de vier criteria zoals in de toelichting wordt benoemd.

Ad 3: In het gemeentelijk BiO-beleid wordt de mogelijkheid geboden om voor BiO-woningen een maximale inhoudsmaat van 1000 m³ op te nemen. Dit is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is deze specifieke situatie nog eens beoordeeld. In overleg met de initiatiefnemers is afgesproken dat de inhoud van de woningen teruggebracht kan worden naar 750 m³. Daarnaast wordt het bouwperceel vergroot zowel in de breedte als in de diepte. Er zal een perceel gaan ontstaan van ongeveer 1250 m². In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woningen een kavelbreedte opgenomen van 20 meter per woning. Op een perceel van 20 meter past vanuit stedenbouwkundig oogpunt een vrijstaande woning. In overleg met de initiatiefnemer zal de breedte van de kavels toenemen naar een breedte van 22 meter. Hierdoor ontstaat er extra ruimte voor de nieuwe woningen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is een woning met een dergelijke omvang op een perceel van 1250 m² geen probleem.

In de zienswijze wordt aangegeven dat een aanzienlijk volume vergunningsvrij kan worden opgericht. De berekening die wordt gemaakt, gaat uit van een maximalisatie van deze mogelijkheden. Het is niet reëel om hiervan uit te gaan. Daarnaast klopt de berekening niet helemaal en ligt het volume dat aangebouwd kan worden lager. Feit is dat de wetgever het mogelijk maakt om vergunningsvrij aan de woning een aanzienlijke volume te realiseren. Dit geldt voor iedere woning. Het is niet reëel om ervan uit te gaan dat hier ook maximaal gebruik van wordt gemaakt;

Ad 4: Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het splitsen van een woning.

Ad 5: Met het bestemmingsplan voor de Urlingsestraat 11a wordt het agrarisch bouwblok met een IV (intensieve veehouderij) aanduiding wegbestemd. Het gaat hier om een bouwblok van ongeveer 1,25 ha. Momenteel zijn er drie stallen aanwezig, echter binnen het agrarisch bouwblok bestaat een aanzienlijke mogelijkheid om nieuwe agrarisch bedrijfsgebouwen op te richten. Door dit bouwblok weg te bestemmen wordt gegarandeerd dat er geen nieuwe

bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Daarnaast wordt ook de milieuvergunning ingetrokken. Dit betekent dat de milieukwaliteit van de omgeving verbeterd. Het bestemmingsplan voor de Urlingsestraat komt voort uit de BiO-regeling. In deze regeling staan strenge eisen met betrekking tot de investeringen die gedaan moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit. Per BiO-woning zal er omgerekend een bedrag van €150.000,-- geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit. Uit de onderbouwing is gebleken dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het toevoegen van twee woningen in het bebouwingslint van de Urlingsestraat is vanuit stedenbouwkundig prima te verantwoorden. In de gebiedsvisie voor de Urlingsestraat is de betreffende strook waar de twee woningen zijn gesitueerd als zoekgebied voor nieuwe woningen aangewezen;

Ad 6: In de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie is de Urlingsestraat uitgewerkt. In de uitwerking staat dat er mogelijkheden zijn voor nieuwe (woon-)bebouwing aan de oostzijde van de Urlingsestraat. Op het kaartje met het streefbeeld van de Urlingsestraat staat aangegeven dat het perceel waar de twee nieuwe woningen moeten komen te staan aangeduid zijn als 'zoekgebied voor nieuwe woningen';

Ad 7: Het bestemmingsplan voor de Urlingsestraat past binnen de stedenbouwkundige uitwerking van de bebouwingsconcentratie 'Urlingsestraat'. De bestaande landschappelijke doorzichten worden behouden.

Ad 8: De kadastrale ondergrond is feitelijk niet relevant voor het plan, omdat het geen onderdeel uitmaakt van het plan. Het kan zijn dat een oude kadastrale ondergrond is gebruikt bij dit plan;

Ad 9: De Urlingsestraat is een straat met bouwwerken uit verschillende tijdsfasen. De straat heeft een organische groei doorgemaakt. De huidige ontwikkeling past goed in de organische ontwikkeling van de straat;

Ad 10: De toevoeging van twee woningen kan gezien worden als een incident. Het is niet de verwachting dat in de nabije toekomst er meerdere woningen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan Urlingsestraat 11a betreft een ontwikkeling voor BiO-woningen. De provincie Noord Brabant biedt gemeenten tot en met 1 juli 2011 de tijd om bestemmingsplannen voor BiO-woningen vast te stellen. Daarna vervalt de mogelijkheid;

Ad 11: In de toelichting van het bestemmingsplan zijn regels voor de beeldkwaliteit opgenomen. Daar waar mogelijk zijn deze regels ook vertaald in de planregels van het bestemmingsplan. Niet alle regels zijn bindend. De beeldkwaliteitsregels zullen wel degelijk als toetsingskader worden gebruikt. Ook de commissie welstand zal de nieuwe initiatieven voor de woningen toetsen aan de beeldkwaliteitsregels;

Ad 12: de beeldkwaliteitsregels hebben geen regels voor de nokrichting. Hiervoor bestaat geen noodzaak;

Ad 13: In de beeldkwaliteitsregels voor de nieuwe woningen staat dat vrijstaande bijgebouwen achter de achtergevel gesitueerd moeten worden. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan staat dat bijgebouwen ten minste 2 meter achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. Om zorg te dragen dat de beeldkwaliteitsregels overeenkomen met de planregels van het bestemmingsplan zullen de planregels en de plankaart aangepast worden. In de planregels zal worden opgenomen dat de bijgebouwen van de nieuwe woningen alleen opgericht mogen worden achter de achtergevel van de nieuwe woningen. Op de plankaart zal een lijn worden ingetekend die aangeeft waar de achtergevel zich bevindt. Daarnaast zal ook de goot- en nokhoogte worden aangepast. In de beeldkwaliteitsregels voor de nieuwe woningen staat: één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm. Om ook deze beeldkwaliteitsregel te verwerken in de

planregels zal in het bestemmingsplan de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen worden aangepast tot respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Met deze aanpassingen zijn de beeldkwaliteitsregels ons inziens voldoende gewaarborgd in de planregels van het bestemmingsplan;

Ad 14: Het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan heeft voldoende kwaliteit. Het is niet nodig om dit plan aan te passen;

Ad 15: De middelste stal is in 2008 afgebrand. De fundering en de vloer zijn behouden gebleven. De verzekeringsmaatschappij keert slechts een deel van de schade uit als niet wordt herbouwd. Omdat de familie Haerkens deelneemt aan de BiO-regeling wordt er niet herbouwd en is een groot deel van de verzekeringspenningen misgelopen. Daarom is deze stal meegenomen als ware die nog intact. Voor de sloopkosten is rekening gehouden met een bedrag van € 10 /m² in plaats van € 25,-- / m²;

Ad 16: De bestemmingsomschrijving van 'Wonen' kan voor onduidelijkheid zorgen. Dit zal worden aangepast;

Ad 17: De toegestane hoeveelheid bijgebouwen bij de bestaande woning wijkt af van hetgeen bij de nieuwe woningen is toegestaan en van de algemene standaard in het buitengebied. Dit komt doordat de initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij graag meer mogelijkheden willen hebben voor de oprichting van bijgebouwen. Zij hebben aangegeven dat zij nog een behoorlijke hoeveelheid (landbouw) grond in bezit hebben en dat zij ruimte nodig hebben om het materieel dat nodig is om deze gronden te bewerken te stallen. Gezien de grootte van het perceel is een dergelijke omvang aan bijgebouwen passend;

Ad 18: Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft er een natuurwaarden onderzoek plaatsgevonden. De gemeente heeft geen reden om aan de uitkomst van dit onderzoek te twijfelen. Het onderzoek is in 2010 uitgevoerd en is geldig tot en met 22 november 2011. Door het uitvoeren van dit bestemmingsplan zal een intensieve veehouderij gaan verdwijnen met de daarbij behorende opstallen. De verwachting is dat de natuurwaarden in de directe omgeving van de locatie zullen verbeteren;

Ad 19: De aanname dat de Urlingsestraat een geringe verkeersintensiteit heeft, komt voort uit het feit dat het hier gaat om een lokale ontsluitingsweg. Gezien het beperkte aantal woningen en het feit dat de weg alleen voorziet in bestemmingsverkeer is deze aanname legitiem. In het verkeersmodel van de gemeente Boxmeer is de Urlingsestraat niet opgenomen. Dit betekent dat het hier een ondergeschikte weg betreft met een geringe verkeersintensiteit. Het verdwijnen van een agrarisch bedrijf betekent dat geen zwaar verkeer meer naar de Urlingsestraat 11a hoeft. De plannen betekenen eigenlijk een verbetering voor de Urlingsestraat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en belasting van de Urlingsestraat. De Urlingsestraat is wel degelijk een 30 km zone. Hier ligt ook een besluit aan ten grondslag.

Ad 20: Het concept-ontwerpbestemmingsplan is naar het waterschap gestuurd. Zij gaan akkoord met de inhoud van het plan en geven aan dat het plan hydrologisch positief te benoemen is. De voorgestelde aanpassing zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. De risicokaart is indicatief. De nieuwe woningen worden binnendijks opgericht op voldoende afstand van de dijk. Deze dijk biedt voldoende zekerheid en beperken de risico's. Op de risicokaart staat overigens dat daar waar de woningen komen geen overstromingsgebied is. Een toevoeging in deze paragraaf is niet nodig;

Ad 21: Het archeologierapport heeft wel degelijk betrekking op de ontwikkellocatie. In het rapport staat het verkeerde adres. Voor de conclusies van het rapport heeft dit geen gevolgen. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'archeologie' opgenomen. Dit is gedaan op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid. Door het opnemen van een dubbelbestemming wordt archeologisch onderzoek gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het is niet noodzakelijk om een eventueel sleuvenonderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren;

Ad 22: BiO-woningen en Ruimte voor Ruimte woningen hoeven niet getoetst te worden aan het volkshuisvestingsbeleid. De woningen gaan niet ten koste van de gemeentelijke richtgetallen en maken geen onderdeel uit van het volkshuisvestelijk programma, omdat deze woningen andere dan alleen maar volkshuisvestelijke doelen dienen. Te denken valt aan de sloop van stallen of aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorstel:

Ad 1 gegrond verklaren. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting zal komen te staan dat in totaal 2689 m² aan stallen zal worden gesloopt en dat de afgebrande stal is meegerekend bij het totaal van de te slopen stallen;

Ad 2 ongegrond verklaren;

Ad 3 gegrond verklaren. De maximale inhoud van de nieuwe woningen wordt teruggebracht naar een inhoud van 750 m³. Daarnaast zal het bestemmingvlak voor de nieuwe woningen worden vergroot. Dit betekent dat de achterzijde van de woonbestemming gelijk getrokken wordt met de bestaande woning en dat het perceel van beide nieuwe woningen wordt verbreed met 4 meter (2 x 2). Dit ten koste van de bestaande woning;

Ad 4, ad 5, ad 6, ad 7, ad 8, ad 9, ad 10, ad 11, ad 12 ongegrond verklaren;

Ad 13 gegrond verklaren. In de planregels zal worden opgenomen dat de bijgebouwen van de nieuwe woningen alleen opgericht mogen worden achter de achtergevel van de nieuwe woningen. Op de plankaart zal een lijn worden ingetekend die aangeeft waar de achtergevel zich bevindt. Deze lijn zal over de breedte van de woonbestemming ter hoogte van de achterzijde van het bouwvlak worden neergelegd. Verder zal de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen aangepast worden in respectievelijk 3,5 meter en 9 meter;

Ad 14 en ad 15 ongegrond verklaren;

Ad 16: gegrond verklaren. De planregels voor 'wonen' zullen aangepast worden zodat hierover meer duidelijkheid ontstaat. Dit zal gebeuren middels een ambtshalve aanpassing;

Ad 17, ad 18, ad 19, ad 20, ad 21 en ad 22 ongegrond verklaren.

2. De heer en mevrouw van Kempen, Urlingsestraat 11a, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 24 januari 2011;

Inhoud:

In de zienswijze worden een aantal punten aangehaald. Deze punten worden achtereenvolgens behandeld.

Ad 1: In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 4300 m² stallen die worden afgebroken. Aldus de zienswijze staat er 1900 m² stallen.

Ad 2: In de zienswijze wordt aangegeven dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid. In het provinciaal beleid staat: de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige ruimtegebruik; toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering; een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen; er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

Ad 3: In de zienswijze wordt aangegeven dat een woning van 1000 m³ niet past op het perceel. Zeker niet wanneer er ook nog eens vergunningsvrij gebouwd kan gaan worden. Aangegeven wordt dat de kavelbreedte van 40 meter voor 2 woningen niet geoorloofd is en dat de percelen niet ruim genoeg zijn.

Aangegeven wordt dat een langgevelboerderij beter zal passen;

Ad 4: Aangegeven wordt dat volgens het bestemmingsplan de woningen gesplitst kunnen worden.

Ad 5: Aangegeven wordt dat er geen sprake is van kwaliteitsverbetering;

Ad 6: Aangegeven wordt dat het plan in strijd zou zijn met het BiO-beleid, omdat het bebouwingslint wordt aangetast;

Ad 7: Aangegeven wordt dat het plan in strijd is met stedenbouwkundige uitgangspunten;

Ad 8: Aangegeven wordt dat de gemeente is uitgegaan van onjuiste kadastrale gegevens;

Ad 9: Aangegeven wordt dat de situering van de voorgevel niet strookt met de meeste woningen aan de Urlingsestraat. De voorgevel van de nieuwe woningen zijn gelijk gesitueerd aan de achtergevel van Urlingsestraat 11. De situering van de nieuwe woningen tast de privacy aan van de woning aan de Urlingsestraat 11 aan.

Ad 10: Aangegeven wordt dat de toevoeging van twee woningen in strijd is met de historie van de weg Urlingsestraat;

Ad 11: Aangegeven wordt dat door het verdwijnen van de stankcirkel van het agrarisch bedrijf er ruimte komt voor meerdere woningen in het gebied;

Ad 12: In de zienswijze wordt verzocht om de beeldkwaliteitsregels als bindende voorschriften op te nemen of anderszins te regelen;

Ad 13: In de zienswijze wordt verzocht om aanvullende regels op het beeldkwaliteitsverhaal;

Ad 14: Aangegeven wordt dat de bestemmingsplanregels in strijd zijn met de geformuleerde uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan;

Ad 15: Verzoek om het inpassingsplan aan te passen, zodat er meer groen gehandhaafd blijft;

Ad 16: De middelste stal is afgebrand. Deze stal mag niet meegerekend worden bij de financiële berekening;

Ad 17: Aangegeven wordt dat de regels en de verbeelding onduidelijk zijn met betrekking tot de term bouwvlak;

Ad 18: Aangegeven wordt dat de bijgebouwenregeling voor de bestaande woning erg veel is;

Ad 19: Aangegeven wordt dat er niet goed op de aanwezige flora en fauna is gecontroleerd;

Ad 20: Aangegeven wordt dat de gemeente niet zorgvuldig is geweest bij de beoordeling van de verkeersintensiteit van de Urlingsestraat;

Ad 21: Verzoek om nog eens naar de paragraaf voor waterhuishoudkunde te kijken. Dit ook i.v.m. het overstromingsgebied;

Ad 22: In de zienswijze wordt afgevraagd waarom niet alvast een sleufonderzoek heeft plaatsgevonden. Dit gezien het archeologisch onderzoek dat heeft plaatsgevonden;

Ad 23: De twee woningen zouden in strijd zijn met de woonvisie van de gemeente.

Beoordeling:

Ad 1: In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er ongeveer 4300 m² aan stallen aanwezig is op het bouwblok. Dit getal is berekend door een strakke lijn om de huidige stallen te leggen. Het getal komt niet overeen met de aanwezige stallen. In totaal wordt 2689 m² gesloopt. Dit is inclusief de afgebrande stal. Op dit onderdeel zal de toelichting worden aangepast.

Ad 2: De provincie heeft het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en heeft een zienswijze ingediend. In deze zienswijze staat niet de kwaliteit van het plan ter discussie, maar wordt gewezen op de onduidelijkheid of de initiatiefnemer de gronden in het Maasheggengebied in mag zetten als investering in ruimtelijke kwaliteit, omdat hier ook een subsidieregeling aan gekoppeld is. Nu is gebleken dat deze subsidieregeling niet ingezet kan worden, zijn er geen verdere problemen vanuit de provincie. De gemeente Boxmeer is van mening dat het plan wel voldoet aan de vier criteria zoals in de toelichting wordt benoemd.

Ad 3: In het gemeentelijk BiO-beleid wordt de mogelijkheid geboden om voor BiO-woningen een maximale inhoudsmaat van 1000 m³ op te nemen. Dit is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is deze specifieke situatie nog eens beoordeeld. In overleg met de initiatiefnemers is afgesproken dat de inhoud van de woningen teruggebracht kan worden naar 750 m³. Daarnaast wordt het bouwperceel vergroot zowel in de breedte als in de diepte. Er zal een perceel gaan ontstaan van ongeveer 1250 m². In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woningen een kavelbreedte opgenomen van 20 meter per woning. Op een perceel van 20 meter past vanuit stedenbouwkundig oogpunt een vrijstaande woning. In overleg met de initiatiefnemer zal de breedte van de kavels toenemen naar een breedte van 22 meter. Hierdoor ontstaat er extra ruimte voor de nieuwe woningen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is een woning met een dergelijke omvang op een perceel van 1250 m² geen probleem.

In de zienswijze wordt aangegeven dat een aanzienlijk volume vergunningsvrij kan worden opgericht. De berekening die wordt gemaakt, gaat uit van een maximalisatie van deze mogelijkheden. Het is niet reëel om hiervan uit te gaan. In de praktijk zal een dergelijk scenario niet voorkomen. Daarnaast klopt de berekening niet helemaal en ligt het volume dat aangebouwd kan worden lager. Feit is dat de wetgever het mogelijk maakt om vergunningsvrij aan de woning een aanzienlijke volume te realiseren. Dit geldt voor iedere woning. Het is niet reëel om ervan uit te gaan dat hier ook maximaal gebruik van wordt gemaakt;

Ad 4: Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het splitsen van een woning.

Ad 5: Met het bestemmingsplan voor de Urlingestraat 11a wordt het agrarisch bouwblok met een IV (intensieve veehouderij) aanduiding wegbestemd. Het gaat hier om een bouwblok van ongeveer 1,25 ha. Momenteel zijn er drie stallen aanwezig, echter binnen het agrarisch bouwblok bestaat een aanzienlijke mogelijkheid om nieuwe agrarisch bedrijfsgebouwen op te richten. Door dit bouwblok weg te bestemmen wordt gegarandeerd dat er geen nieuwe

bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Daarnaast wordt ook de milieuvergunning ingetrokken. Dit betekent dat de milieukwaliteit van de omgeving verbeterd. Het bestemmingsplan voor de Urlingsestraat 11a komt voort uit de BiO-regeling. In deze regeling staan strenge eisen met betrekking tot de investeringen die gedaan moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit. Per BiO-woning zal er omgerekend een bedrag van €150.000,-- geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit. Uit de onderbouwing is gebleken dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het toevoegen van twee woningen in het bebouwingslint van de Urlingsestraat is vanuit stedenbouwkundig prima te verantwoorden. In de gebiedsvisie voor de Urlingsestraat is de betreffende strook waar de twee woningen zijn gesitueerd als zoekgebied voor nieuwe woningen aangewezen;

Ad 6: In de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie is de Urlingsestraat uitgewerkt. In de uitwerking staat dat er mogelijkheden zijn voor nieuwe (woon-)bebouwing aan de oostzijde van de Urlingsestraat. Op het kaartje met het streefbeeld van de Urlingsestraat staat aangegeven dat het perceel waar de twee nieuwe woningen moeten komen te staan aangeduid zijn als 'zoekgebied voor nieuwe woningen'.;

Ad 7: Het bestemmingsplan voor de Urlingsestraat past binnen de stedenbouwkundige uitwerking van de bebouwingsconcentratie 'Urlingsestraat'. De bestaande landschappelijke doorzichten worden behouden.

Ad 8: De kadastrale ondergrond is feitelijk niet relevant voor het plan, omdat het geen onderdeel uitmaakt van het plan. Het kan zijn dat een oude kadastrale ondergrond is gebruikt bij dit plan;

Ad 9: de voorgevel van Urlingsestraat 11 is gesitueerd op ongeveer 7 meter van de weg. De voorgevel van Urlingsestraat 11a is gesitueerd op 9 meter van de weg. De twee nieuwe woningen staan nu ingetekend op ruim 12 meter van de weg. Het ligt voor hand om de denkbeeldige voorgevelrooilijn tussen de Urlingsestraat 11 en Urlingsestraat 11a door te trekken. Dit betekent dat de voorgevel van beide nieuwe woningen naar voren wordt geplaatst op een afstand van ongeveer 8 meter van de weg. Daarnaast zal het perceel voor de woningen worden verbreed waardoor de nieuwe woningen verder van de Urlingsestraat 11 gesitueerd moeten worden. De woning aan de Urlingsestraat 11 is gesitueerd op een afstand van ongeveer 15 meter van de perceelgrens van de nieuwe bouwkvavel. Dit is een behoorlijke afstand die voldoende waarborg biedt voor de privacy van Urlingsestraat 11. Verder bestaat er de mogelijkheid tot het oprichten van een schutting tussen de bestaande woning en de nieuwbouw. Ook is het voorstelbaar dat er gekozen wordt voor een groene afscheiding. De aanpassingen die doorgevoerd worden, de aanwezige afstand en de mogelijkheden tot het oprichten van een schutting of een andere afscheiding waarborgen de privacy van de bewoners van de Urlingsestraat 11 voldoende;

Ad 10: De Urlingsestraat is een straat met bouwwerken uit verschillende tijdsfasen. De straat heeft een organische groei doorgemaakt. De huidige ontwikkeling past goed in de organische ontwikkeling van de straat;

Ad 11: De toevoeging van twee woningen kan gezien worden als een incident. Het is niet de verwachting dat in de nabije toekomst er meerdere woningen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan Urlingsestraat 11a betreft een ontwikkeling voor BiO-woningen. De provincie Noord Brabant biedt gemeenten tot en met 1 juli 2011 de tijd om bestemmingsplannen voor BiO-woningen vast te stellen. Daarna vervalt de mogelijkheid;

Ad 12: In de toelichting van het bestemmingsplan zijn regels voor de beeldkwaliteit opgenomen. Daar waar mogelijk zijn deze regels ook vertaald in de planregels van het bestemmingsplan. Niet alle regels zijn bindend. De

beeldkwaliteitsregels zullen wel degelijk als toetsingskader worden gebruikt. Ook de commissie welstand zal de nieuwe initiatieven voor de woningen toetsen aan de beeldkwaliteitsregels;

Ad 13: de beeldkwaliteitsregels hebben geen regels voor de nokrichting. Hiervoor bestaat geen noodzaak;

Ad 14: In de beeldkwaliteitsregels voor de nieuwe woningen staat dat vrijstaande bijgebouwen achter de achtergevel gesitueerd moeten worden. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan staat dat bijgebouwen ten minste 2 meter achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. Om zorg te dragen dat de beeldkwaliteitsregels overeenkomen met de planregels van het bestemmingsplan zullen de planregels en de plankaart aangepast worden. In de planregels zal worden opgenomen dat de bijgebouwen van de nieuwe woningen alleen opgericht mogen worden achter de achtergevel van de nieuwe woningen. Op de plankaart zal een lijn worden ingetekend die aangeeft waar de achtergevel zich bevindt. Daarnaast zal ook de goot- en nokhoogte worden aangepast. In de beeldkwaliteitsregels voor de nieuwe woningen staat: één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm. Om ook deze beeldkwaliteitsregel te verwerken in de planregels zal in het bestemmingsplan de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen worden aangepast tot respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Met deze aanpassingen zijn de beeldkwaliteitsregels ons inziens voldoende gewaarborgd in de planregels van het bestemmingsplan;

Ad 15: Het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan heeft voldoende kwaliteit. Het is niet nodig om dit plan aan te passen;

Ad 16: De middelste stal is in 2008 afgebrand. De fundering en de vloer zijn behouden gebleven. De verzekeringsmaatschappij keert slechts een deel van de schade uit als niet wordt herbouwd. Omdat de familie Haerkens deelneemt aan de BiO-regeling wordt er niet herbouwd en is een groot deel van de verzekeringspenningen misgelopen. Daarom is deze stal meegenomen als ware die nog intact. Voor de sloopkosten is rekening gehouden met een bedrag van € 10 /m² in plaats van € 25,-- / m²;

Ad 17: De bestemmingsomschrijving van 'Wonen' kan voor onduidelijkheid zorgen. Dit zal worden aangepast;

Ad 18: De toegestane hoeveelheid bijgebouwen bij de bestaande woning wijkt af van hetgeen bij de nieuwe woningen is toegestaan en van de algemene standaard in het buitengebied. Dit komt doordat de initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij graag meer mogelijkheden willen hebben voor de oprichting van bijgebouwen. Zij hebben aangegeven dat zij nog een behoorlijke hoeveelheid (landbouw) grond in bezit hebben en dat zij ruimte nodig hebben om het materieel dat nodig is om deze gronden te bewerken te stallen. Gezien de grootte van het perceel is een dergelijke omvang aan bijgebouwen passend;

Ad 19: Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft er een natuurwaarden onderzoek plaatsgevonden. De gemeente heeft geen reden om aan de uitkomst van dit onderzoek te twijfelen. Het onderzoek is in 2010 uitgevoerd en is geldig tot en met 22 november 2011. Door het uitvoeren van dit bestemmingsplan zal een intensieve veehouderij gaan verdwijnen met de daarbij behorende opstallen. De verwachting is dat de natuurwaarden in de directe omgeving van de locatie zullen verbeteren;

Ad 20: De aannahme dat de Urlingsestraat een geringe verkeersintensiteit heeft, komt voort uit het feit dat het hier gaat om een lokale ontsluitingsweg. Gezien het beperkte aantal woningen en het feit dat de weg alleen voorziet in

bestemmingsverkeer is deze aanname legitiem. In het verkeersmodel van de gemeente Boxmeer is de Urlingsestraat niet opgenomen. Dit betekent dat het hier een ondergeschikte weg betreft met een geringe verkeersintensiteit. Het verdwijnen van een agrarisch bedrijf betekent dat geen zwaar verkeer meer naar de Urlingsestraat 11a hoeft. De plannen betekenen eigenlijk een verbetering voor de Urlingsestraat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en belasting van de Urlingsestraat. De Urlingsestraat is wel degelijk een 30 km zone. Hier ligt ook een besluit aan ten grondslag.

Ad 21: Het concept-ontwerpbestemmingsplan is naar het waterschap gestuurd. Zij gaan akkoord met de inhoud van het plan en geven aan dat het plan hydrologisch positief te benoemen is. De voorgestelde aanpassing zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. De risicokaart is indicatief. De nieuwe woningen worden binnendijks opgericht op voldoende afstand van de dijk. Deze dijk biedt voldoende zekerheid en beperken de risico's. Op de risicokaart staat overigens dat daar waar de woningen komen geen overstromingsgebied is. Een toevoeging in deze paragraaf is niet nodig;

Ad 22: Het archeologierapport heeft wel degelijk betrekking op de ontwikkellocatie. In het rapport staat het verkeerde adres. Voor de conclusies van het rapport heeft dit geen gevolgen. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'archeologie' opgenomen. Dit is gedaan op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid. Door het opnemen van een dubbelbestemming wordt archeologisch onderzoek gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het is niet noodzakelijk om een eventueel sleuvenonderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren;

Ad 23: BiO-woningen en Ruimte voor Ruimte woningen hoeven niet getoetst te worden aan het volkshuisvestingsbeleid. De woningen gaan niet ten koste van de gemeentelijke richtgetallen en maken geen onderdeel uit van het volkshuisvestelijk programma, omdat deze woningen andere dan alleen maar volkshuisvestelijke doelen dienen. Te denken valt aan de sloop van stallen of aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorstel:

Ad 1 gegrond verklaren. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting zal komen te staan dat in totaal 2689 m² aan stallen zal worden gesloopt en dat de afgebrande stal is meegerekend bij het totaal van de te slopen stallen;

Ad 2 ongegrond verklaren;

Ad 3 gegrond verklaren. De maximale inhoud van de nieuwe woningen wordt teruggebracht naar een inhoud van 750 m³. Daarnaast zal het bestemmingvlak voor de nieuwe woningen worden vergroot. Dit betekent dat de achterzijde van de woonbestemming gelijk getrokken wordt met de bestaande woning en dat het perceel van beide nieuwe woningen wordt verbreed met 4 meter (2 x 2). Dit ten koste van de bestaande woning;

Ad 4, ad 5, ad 6, ad 7, ad 8 ongegrond verklaren;

Ad 9 gegrond verklaren. De voorgevel van beide nieuwe woningen zal naar voren worden geplaatst. De voorgevel zal in het verlengde van de voorgevels van de Urlingsestraat 11 en de Urlingsestraat 11a getrokken worden. Dit betekent dat de voorgevel op ongeveer 8 meter van de Urlingsestraat wordt gesitueerd;

Ad 10, ad 11, ad 12 en ad 13 ongegrond verklaren;

Ad 14 gegrond verklaren. In de planregels zal worden opgenomen dat de bijgebouwen van de nieuwe woningen alleen opgericht mogen worden achter de

achtergevel van de nieuwe woningen. Op de plankkaart zal een lijn worden ingetekend die aangeeft waar de achtergevel zich bevindt. Deze lijn zal over de breedte van de woonbestemming ter hoogte van de achterzijde van het bouwvlak worden neergelegd. Verder zal de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen aangepast worden in respectievelijk 3,5 meter en 9 meter;

Ad 15 en ad 16 ongegrond verklaren;

Ad 17: gegrond verklaren. De planregels voor 'wonen' zullen aangepast worden zodat hierover meer duidelijkheid ontstaat. Dit zal gebeuren middels een ambtshalve aanpassing;

Ad 18, ad 19, ad 20, ad 21, ad 22 en ad 23 ongegrond verklaren.

3. Provincie Noord Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC te 's Hertogenbosch, ingekomen op 18 januari 2011;

Inhoud:

De provincie Noord Brabant vraagt zich af of de omzetting van het stuk landbouwgrond in het Maasheggengebied naar natuur gezien kan worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Het is de provincie onvoldoende duidelijk of de initiatiefnemer voor deze omzetting ook nog eens een subsidie ontvangt

Beoordeling:

Het betreffende perceel in het Maasheggengebied zal van landbouwgrond omgezet worden naar de bestemming 'natuur'. De omzetting vindt plaats zonder subsidie. Het is niet de bedoeling dat de eigenaren hiervoor een subsidie krijgen en daarnaast het perceel ook kunnen inzetten als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer zal hiervoor geen verzoek indienen. De waardedaling van het perceel wordt alleen ingezet als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Voorstel:

Zienswijze ongegrond.

4. De heer en mevrouw Haerkens, Urlingsestraat 11A, 5441 XJ te Oeffelt, ingekomen op 25 januari 2011.

Inhoud:

De zienswijze betreft een verzoek om het perceel in het Maasheggengebied dat in het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel wordt omgezet naar 'Natuur' te beperken tot 2.58.83 ha. Het gaat om het perceel dat het dichtst bij de Maas is gelegen.

Beoordeling:

BiO-woningen mogen alleen opgericht worden wanneer er een investering plaatsvindt in de ruimtelijke kwaliteit. Voor twee woningen dient er een investering in de ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden van € 300.000,--. De totale inbreng die verrekend mag worden door de sloop van de stallen op het adres Urlingsestraat 11a is € 212.000,--. Dit betekent dat er nog een tekort is van € 88.000,--. Wanneer er 2.58.83 ha landbouwgrond wordt omgezet naar natuur

vindt er een waardedaling plaats van €88.000,--. Dit is voldoende om aan de voorwaarden te voldoen.

Voorstel:

Zienswijze gegrond verklaren. De plankaart zal worden aangepast. Alleen het noord-westelijk deel van het perceel met kadastraalnummer Z 4158 zal worden omgezet naar 'natuur'. Het gaat om een perceel ter grootte van 2.58.83.

Bijlage II: ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Urlingsestraat 11a'.

Mede naar aanleiding van zienswijzen die zijn binnengekomen en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Het gaat zowel om visuele aanpassingen op de plankaarten als om tekstuele aanpassingen in de planregels.

Aanpassingen op de plankaarten:

1. In het ontwerpbestemmingsplan volgt de grens van de woonbestemming aan de zijde van de Urlingsestraat niet de kadastrale grens, maar loopt schuin. Dit is niet logisch. Het ligt voor de hand om voor de bestemmingsplangrens de kadastrale grens te gebruiken tussen het perceel van de familie Haerkens en de weg Urlingsestraat. De woonbestemming zal aan de voorzijde worden vergroot tot aan de kadastrale grens tussen het perceel van de familie Haerkens en de gemeente Boxmeer (Urlingsestraat);
2. Omdat het agrarisch bedrijf in zijn geheel ontmanteld zal gaan worden en in ruil voor de sloop van de stallen twee woningen opgericht mogen worden ligt het niet voor de hand om de woning als een Voormalig Agrarische Bedrijfslocatie (VAB) aan te wijzen. De functieaanduiding die op het de bedrijfswoning is gelegd zal dan ook aangepast moeten worden. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab' zal aangepast worden in de functieaanduiding 'voormalige bedrijfswoning'.

Aanpassingen in de planregels:

1. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab' zal aangepast worden in de functieaanduiding 'voormalige bedrijfswoning'.
2. in de planregels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 6) ontbreekt een bepaling met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Aan artikel 6 zal volgend artikel worden toegevoegd:

6.4. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

 - a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op of in de gronden bestemd tot 'Waarde - Archeologie'.
 - b. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2500 m² en waardoor de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 50 centimeter, kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat het slopen begeleid wordt door een gekwalificeerde deskundige.
 - c. Indien tijdens het slopen vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van het bouwwerk;
3. de planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. De planregels dienen aangepast te worden zodat de planregels aansluiten bij de standaard van het SVBP (Standaarden Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en bij de Wabo. Een deel van de planregels voor de bestemming 'wonen' (artikel 5) dienen vervangen te worden. Het gaat om artikel 5.1 en 5.2.1. De planregels zullen als volgt opgenomen worden:

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bij de woning behorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. aan huis gebonden beroepen;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

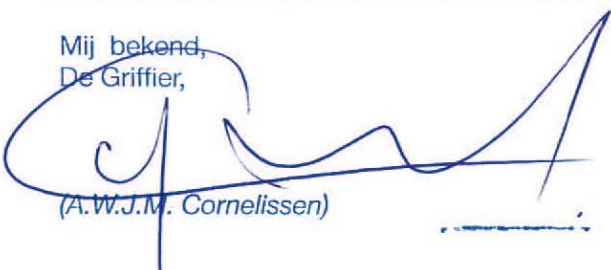
5.2.1 Woningen inclusief uitbouwen en aanbouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de opgenomen aanduidingen, alsmede de volgende bepalingen:

- a. de woningen, inclusief uitbouwen en aanbouwen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak: niet meer dan 1;
- c. per bouwvlak mogen ter plaatse van de aanduiding vrijstaand (vrij) één vrijstaande woning worden gebouwd;
- d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten;
- e. de dakhelling dienen overwegend tussen de 35 en 55 graden te zijn.
Uitgezonderd uitbouwen en aanbouwen;
- f. horizontale diepte: niet meer dan 15 meter achter de voorgevel van de woning;
- g. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 meter;
- h. inhoud: niet meer dan 750 m³, tenzij sprake is van de navolgende situatie:
 - indien de bestaande inhoud groter is dan 750 m³ wordt dit als maatgevend beschouwd;
 - in de verbeelding anders is aangegeven;

Behoort bij raadsbesluit d.d. 26 mei 2011

Mij bekend,
De Griffier,


(A.W.J.M. Cornelissen)