



Beheersverordening Buitengebied 2023 De Branten 1-3 Soerendonk

projectnummer 0489914.100
12 december 2023

Beheersverordening Buitengebied 2023

De Branten 1-3 Soerendonk

Gemeente Cranendonck

Definitief : 12 december 2023
projectnummer 0489914.100
IDN: NL.IMRO.1706.BVBG3112-VAS1

Opdrachtgever

Gemeente Cranendonck
Capucijnerplein 1
6021 CA BUDEL

datum	beschrijving	vrijgave
09-11-2023	definitief	EB

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Verordeningsgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Het instrument Beheersverordening	3
2.1	De beheersverordening	3
2.2	Onderdelen beheersverordening	3
2.3	Procedureel	4
3	Planbeschrijving	5
4	Juridische aspecten	6
4.1	Opzet beheersverordening	6
4.2	Opzet regels	6
4.3	Inhoud van de regels	7

Bijlage:
Bouwvergunning 15 januari 1985

1 Inleiding

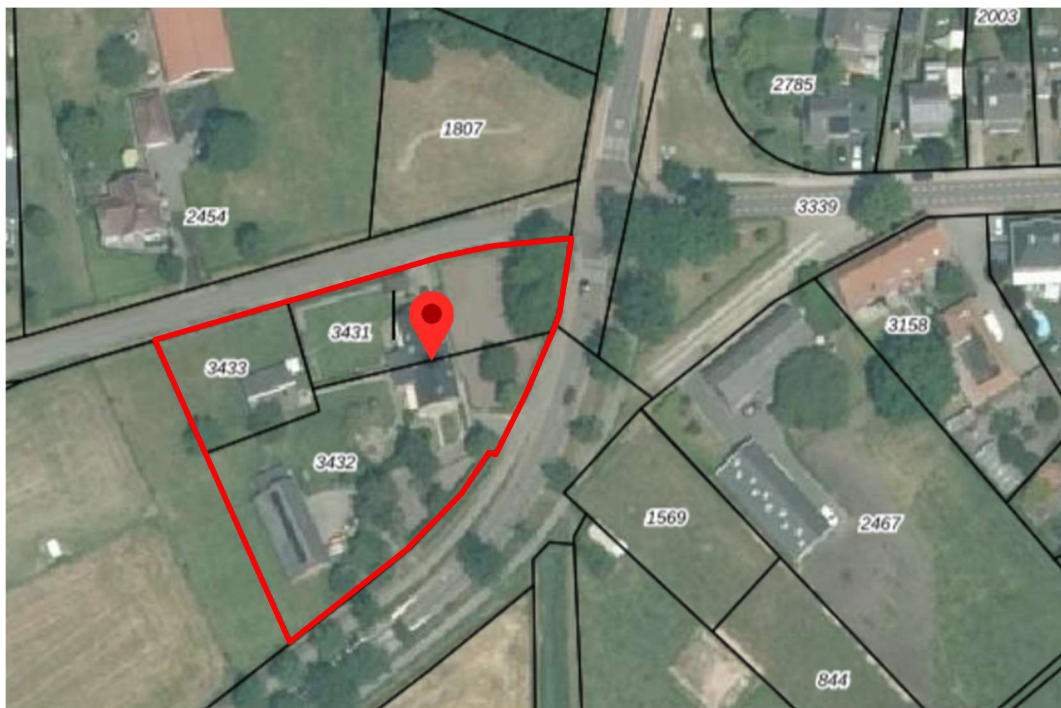
1.1 Aanleiding

De beheersverordening Buitengebied 2023, De Branten 1-3 Soerendonk van de gemeente Cranendonck heeft tot doel om in een actueel planologisch-juridisch kader voor het perceel aan De Branten 1-3 in Soerendonk te voorzien. De beheersverordening is gericht op het positief bestemmen van de feitelijke legale situatie: aan De Branten 1-3 zijn 2 woningen aanwezig.

In de beheersverordening wordt verder uitgegaan van het vastleggen van het gebruik en de bouw mogelijkheden die op dit moment planologisch al zijn toegelaten, waarvan enkel de aanwezigheid van 2 woningen niet als zodanig is geregeld in het huidige bestemmingsplan.

1.2 Verordeningsgebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft de locatie De Branten 1-3 te Soerendonk in het buitengebied van de gemeente Cranendonck.



Figuur 1-1, Ligging plangebied De Branten 1-3, Soerendonk

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De in deze beheersverordening opgenomen locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 8 december 2009) en de bijbehorende 'Herziening Buitengebied' (vastgesteld 13 september 2011).

1.4 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit drie onderdelen: een illustratie, regels en een toelichting. Op de illustratie zijn voor het verordeningengebied besluitvlakken opgenomen, waarvoor in de regels bepalingen zijn gegeven. De illustratie en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van de verordening. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in deze beheersverordening zijn gemaakt.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het instrument beheersverordening beschreven en wordt ingegaan op de keuze om voor de betreffende locatie een beheersverordening op te stellen. In hoofdstuk 3 is opgenomen welke ontwikkelingen zijn overgenomen in de beheersverordening. In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling toegelicht.

2 Het instrument Beheersverordening

2.1 De beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld, bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing. Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Het 'bestaand gebruik' is voor tweeërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is in juridisch opzicht vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.2 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. De Wro bepaalt, in tegenstelling tot bij een bestemmingsplan, niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningengebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

De Wro bepaalt in ieder geval 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;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft: het plangebied of verordeningengebied. Binnen dat gebied kunnen verschillende besluitvlakken en besluitsubvlakken worden aangewezen.
- regels die gekoppeld zijn aan het verordeningengebied en/of de besluit(sub)vlakken en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en afwijken met een omgevingsvergunning.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in een beheersverordening sprake van een

illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken. In de regels van de beheersverordening zijn bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende besluit(sub)vlakken.

Hoewel een beheersverordening er qua vormgeving kan uitzien als een bestemmingsplan, zijn er ten opzichte van een bestemmingsplan enkele verschillen. Het voornaamste verschil is dat een beheersverordening per definitie tot doel heeft om een regeling op te nemen die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook niet mogelijk worden gemaakt door middel van een beheersverordening. In lijn daarmee biedt het instrument beheersverordening geen mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden of uit te werken planregels.

Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van besluitvlakken) is in deze beheersverordening zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de illustratie en regels.

2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevings- vergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open. De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure).

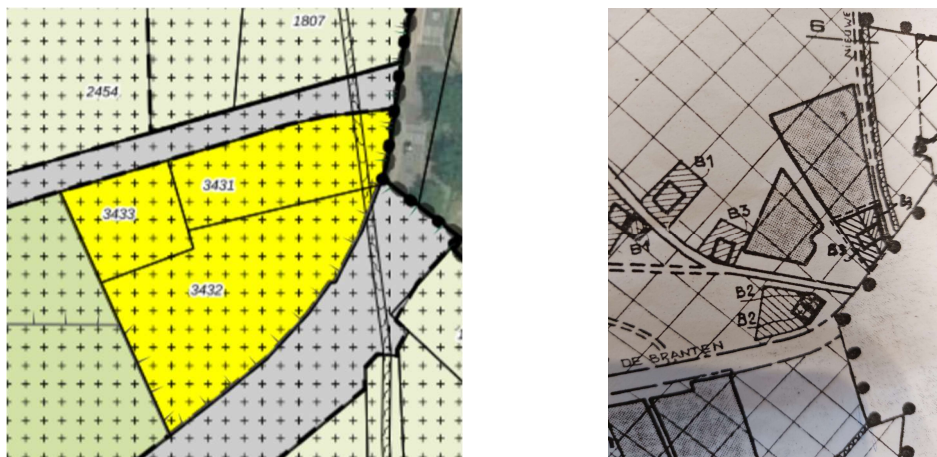
3 Planbeschrijving

Deze beheersverordening is van toepassing op het perceel De Branten 1-3 in Soerendonk. Deze locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2009. Dit bestemmingsplan is op onderdelen herzien middels het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' dat is vastgesteld op 13 september 2011. In de toelichting op de locatie wordt gemakshalve verwezen naar het vigerend bestemmingsplan waarmee de hiervoor genoemde plannen worden bedoeld.

In het vigerend bestemmingsplan is voor de locatie de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het vigerend bestemmingsplan staat op deze locatie een woning toe, namelijk één woning per bestemmingsvlak. Dit is niet in lijn met de huidige feitelijke situatie.

Er is sprake van een impliciet verleende planologische vrijstelling voor twee woningen. In de huidige situatie is op de locatie sprake van gebruik in overeenstemming met de verleende bouwvergunningen voor twee woningen (zie bijlage: bouwvergunning 15 januari 1985). Dit betekent dat sprake is van een situatie die zowel feitelijk bestaand, als planologisch is toegestaan en dat een correctie van de begrenzing van het bestemmingsvlak op de werkelijke, bestaande situatie noodzakelijk is. Het huidige vlak wordt daarom gesplitst in 2 separate bestemmingsvlakken 'Wonen'. Dit wordt vastgelegd in deze beheersverordening, er wordt hiermee geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voor het overige wordt de huidige regeling overgenomen.

In het voorheen geldende bestemmingsplan waren beide woningen ook al als zodanig bestemd. Voor het overige wordt de huidige regeling overgenomen.



Figuur 3-1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 en voorheen geldend bestemmingsplan Buitengebied-West Herziening 1992

4 Juridische aspecten

4.1 Opzet beheersverordening

Hoewel er ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geen vormvereisten worden gesteld aan een beheersverordening, zijn de illustratie en regels van voorliggende beheersverordening zoveel mogelijk afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit vergroot de herkenbaarheid van de beheersverordening en de uniformiteit van ruimtelijke plannen in de gemeente. De bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen als besluitvlakken, die qua naamgeving aansluiten bij de SVBP2012.

In deze beheersverordening word het 'bestaand gebruik in ruime zin' vastgelegd. Het uitgangspunt is om de planologische ruimte die de bestemmingen in het vigerende bestemmingsplan bieden, over te nemen in de beheersverordening. Hierdoor worden de geldende rechten, zowel voor wat betreft het bouwen als voor wat betreft het gebruik, niet ingeperkt. Dit betekent dat de geldende bestemmingen en bouwmogelijkheden zoveel mogelijk één op één zijn overgenomen in de beheersverordening. Daarmee worden ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor wat betreft de regeling voor archeologie is aangesloten bij het meest actuele beleid van de gemeente.

4.2 Opzet regels

De regels van de beheersverordening zijn opgedeeld in verschillende hoofdstukken. In de beheersverordening zijn de volgende hoofdstukken en artikelen opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat de begrippen die nodig zijn voor de interpretatie van de regels. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. In dat artikel is aangegeven hoe de maten die in de regels zijn genoemd, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 - Gebiedsregels

In de gebiedsregels zijn regels opgenomen voor de besluitvlakken en besluitsubvlakken die zijn opgenomen op de illustratie. In 4.3 wordt ingegaan op de regels voor de verschillende besluitvlakken.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen, die gelden voor het hele plangebied van de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat het overgangsrecht, zoals dat in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. In het tweede artikel is aangegeven hoe de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald.

4.3 Inhoud van de regels

In deze beheersverordening zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende besluit(sub)vlakken opgenomen op de locatie De Branten 1 - 3:

- 'Wonen';
- 'Waterstaat – waterlopen';
- 'Waarde Archeologie 3';
- 'Waarde Archeologie 4';
- 'Overige zone – bebouwingsconcentratie';
- 'Wetgevingszone – ontheffingsgebied schuilhutten'.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Stempel
datum van
ontvangst

Nr. 1348 Afd. O.W.

Ingekomen: 27 SEP. 1984

Burgemeester en Wethouders der
gemeente Maarheeze

LEGES BETAALD

	B	W	W	S
Bespreken				
Niet akkoord				
Cfm. advies				

Besl. B. en W. d.d.

datum: 26 september 1984

15 JAN. 1985/03-21-32

Naam van de aanvrager : [REDACTED]	zijn kwaliteit (bijv. eigenaar, huurder, bouwondernemer) : eigenaar
zijn woonplaats en evt. telefoonnummer [REDACTED]	zijn postadres : [REDACTED]
vraagt vergunning voor het ¹⁾ ☐ oprichten ☒ vernieuwen ☒ geheel ☐ veranderen ☐ gedeeltelijk ☐ vergroten ☐ plaatsen van een	tegenwoordige bestemming (alleen invullen indien het een verbouwing betreft) : - bestemming na voltooiing (woning, winkel- woning, garage, erfafscheiding, woonkeet, enz.) : woonhuis in boerderijstijl
op het perceel kadastraal bekend : gemeente : Maarheeze sectie : B nummer(s) : 176g	plaatselijk bekend : Maarheeze / Soerendijk straat en nr. : de Brauten 1
Bij deze aanvraag overgelegde stukken : 3 tekening(en) in 5 voud met een en ander gevouwen op formaat A4 (30 x 21 cm), totaal 15 bijlagen. (De te bezigen schaal mag niet kleiner zijn dan 1 : 1000 voor de situatietekeningen en 1 : 100 voor de overige tekeningen).	

- ☐ afzonderlijke sterkteberekening
☒ sterkteberekening op tekening

¹⁾ In aanmerking komende vakjes aankruisen.

NADERE GEGEVENS INZAKE DE AANVRAAG.

Welk materiaal wordt gebruikt voor :

- a. fundering ? beton
- b. trasraam ?
- c. buitenmuren ? baksteen rood GENUANCEERD
- d. bouwmuren ?
- e. binnenmuren ? kalkzandsteen
- f. scheidingswanden ? kalkzandsteen
- g. vloeren begane grond ? stamp betonvloer 8cm dik
- h. vloeren verdieping ? Gewapende systeemvloer
- i. plafonds ? Stucwerk met schrootjes
- j. dakbeschot ? Steamitex isolerende dakplaten
- k. dakbedekking ? Antraciet kleurige hollandse pan
- l. rookkanalen binnen het gebouw ? kalkzandsteen
- m. rookkanalen buiten het gebouw ? baksteen rood GENUANCEERD
- n. rioleringen ? P.V.C.

Op welke wijze zal worden voorzien in :

- a. drink- en huishoudwater ? Waterleiding
- b. bedrijfswater ? -

Hoe is de afvoer geregeld van :

- a. de faecaliën van de woning ?
- b. de faecaliën van de bedrijfsruimte ? > evt. na aanslag : deukriool
- c. het hemel-, huishoud- en bedrijfs- water ?

Wat wordt de kleur van :

- a. het buiten verfwerk ? Raambout/kazijn : wit deuren/luiken da Groen
- b. het buiten metselwerk ? Rood
- c. de dakbedekking ? Antraciet

HOE WORDEN DE AFSCHIEDINGEN
UITGEVOERD ?

a. langs de openbare weg ?

GRONVOORZIENING

b. langs de opsluitende percelen ?

GRONVOORZIENING

Naam en adres van degene die verantwoordelijk is voor a. het ontwerp; b. de constructie;
c. de uitvoering van het bouwwerk

a. AANVRAGER

b. "

c. "

Naam van de evt. gemachtigde :

?

diens kwaliteit (bijv. architect,
aannemer, enz.) :

diens woonplaats en evt. telefoonnummer :

?

diens straat en huisnummer :

?

De aannemingssom van het bouwwerk bedraagt c.q. is begroot op f
waarvan voor c.v. installatie(s) f en voor liftinstallatie(s) f

Eventuele bijzonderheden :

inhoud ± 1000 m³

plaatsnaam :

Scerendouk

datum :

26 september '84

handtekening gemachtigde :

handtekening aanvrager :

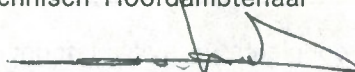


ADVIES BOUW- EN WONINGTOEZICHT

Bouwvergunning te verlenen middels de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 12 december 1984, nr.127.742 afgegeven verklaring van geen bezwaar.

MAARHEEZE,

De Technisch Hoofdbambtenaar

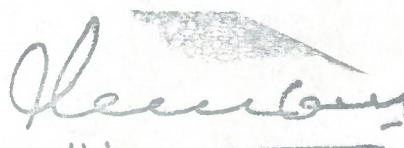


Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van

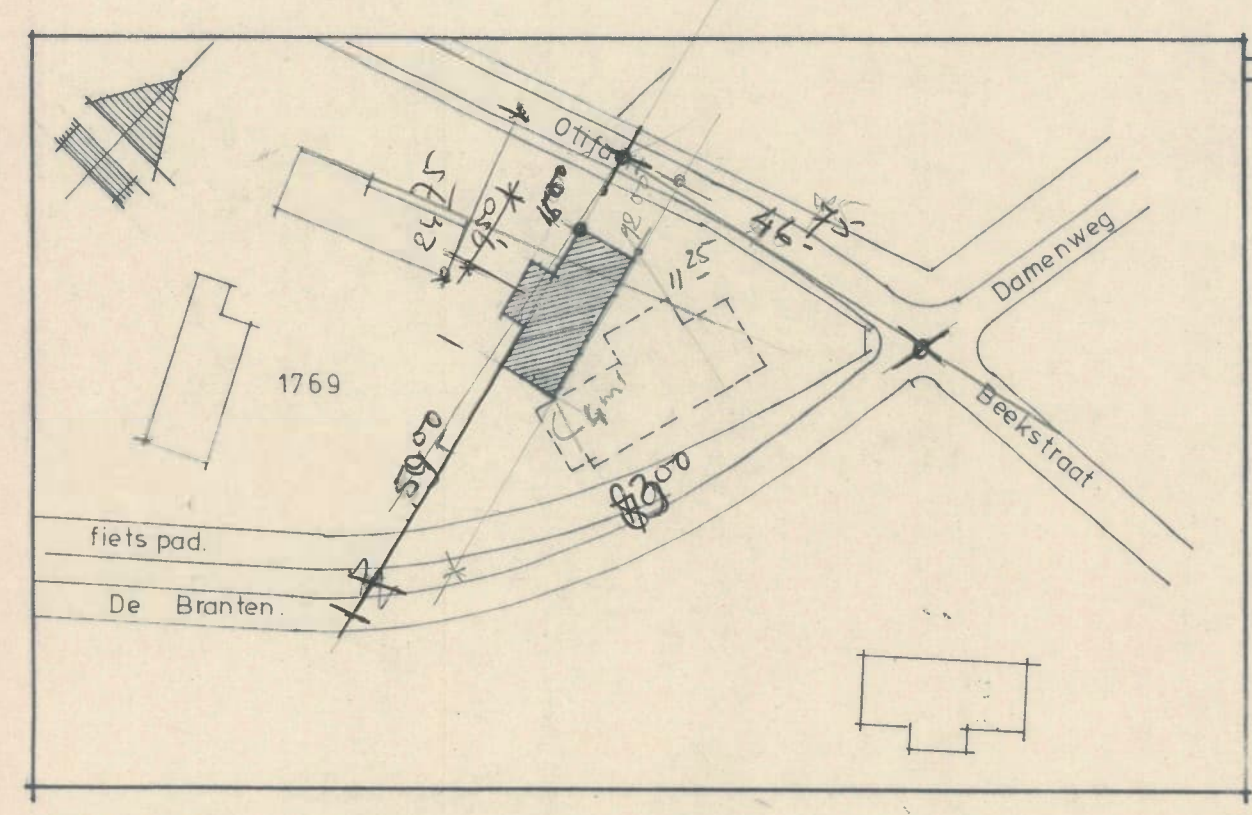
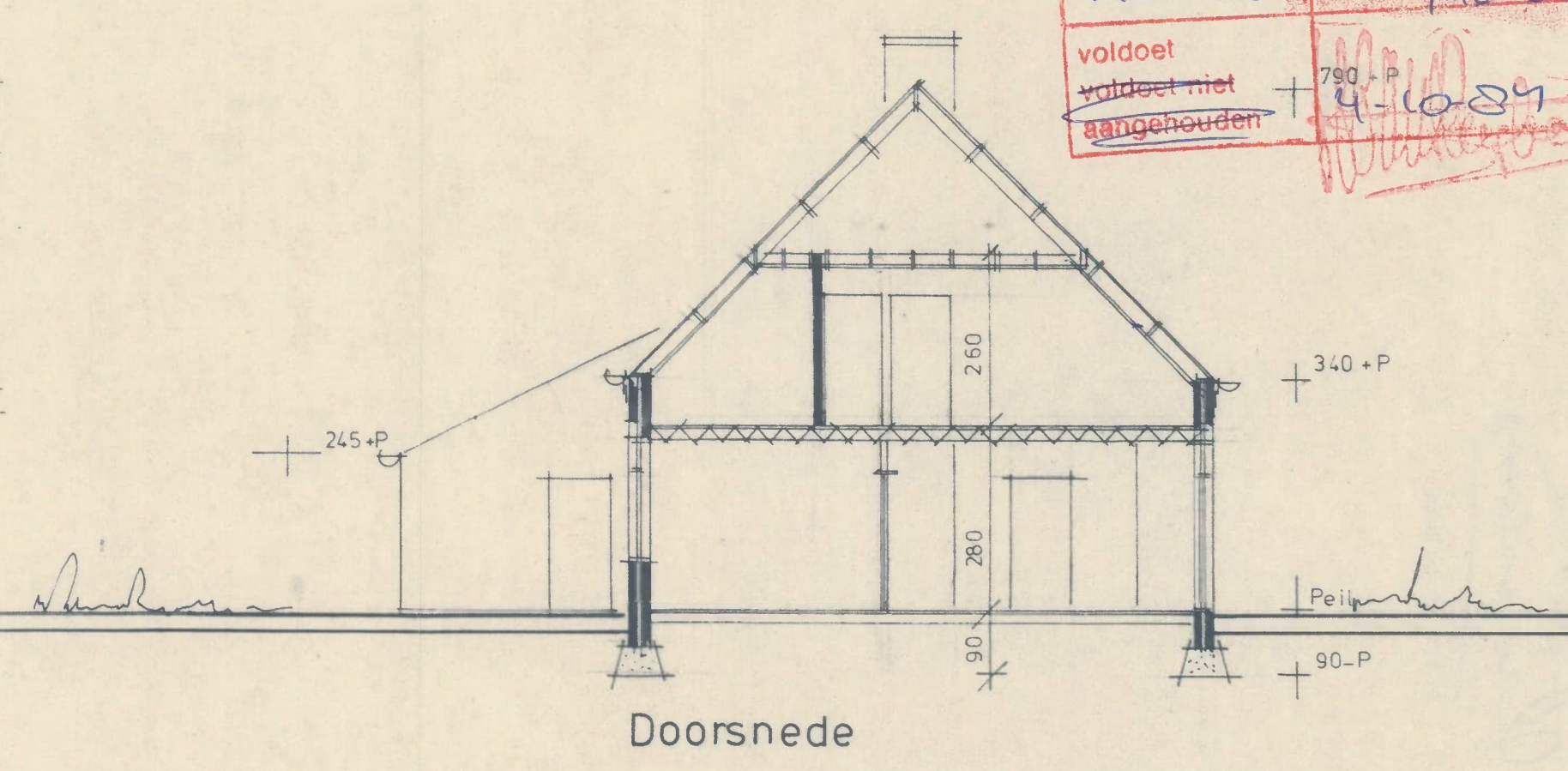
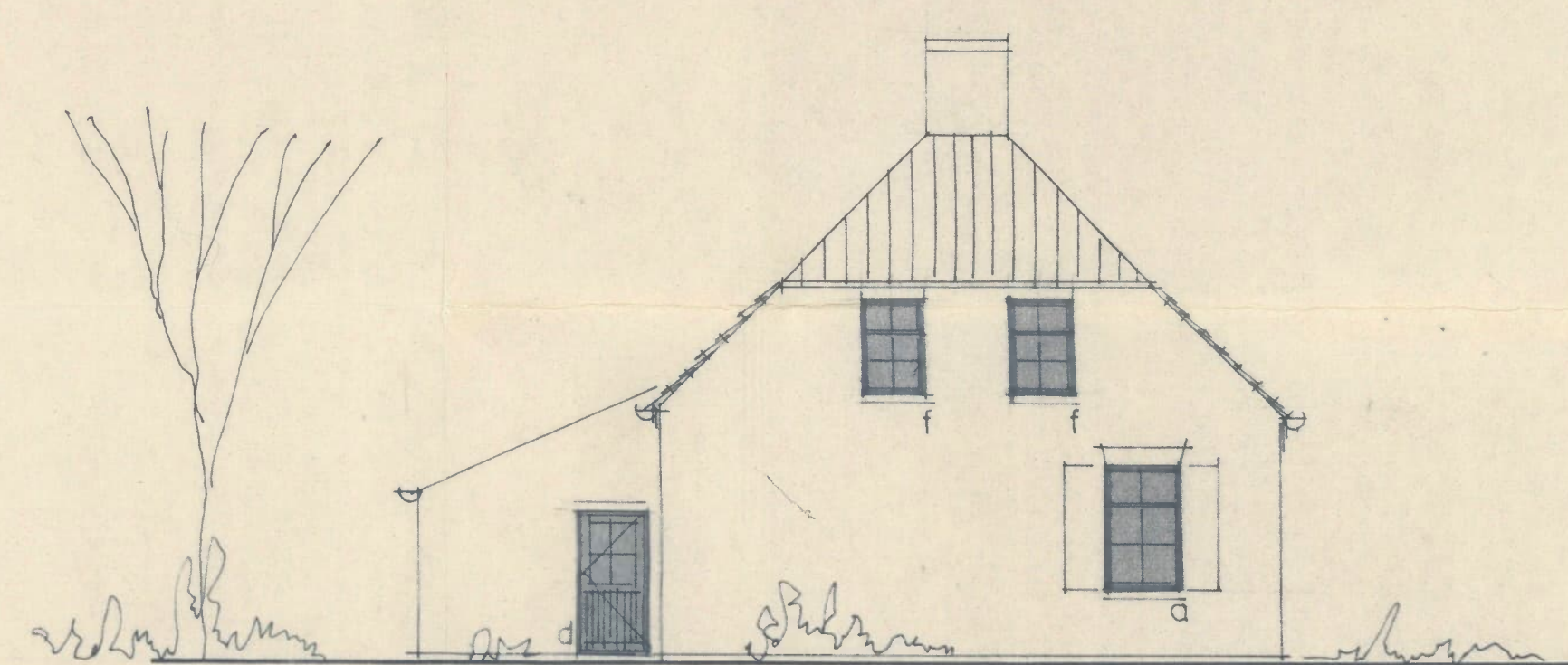
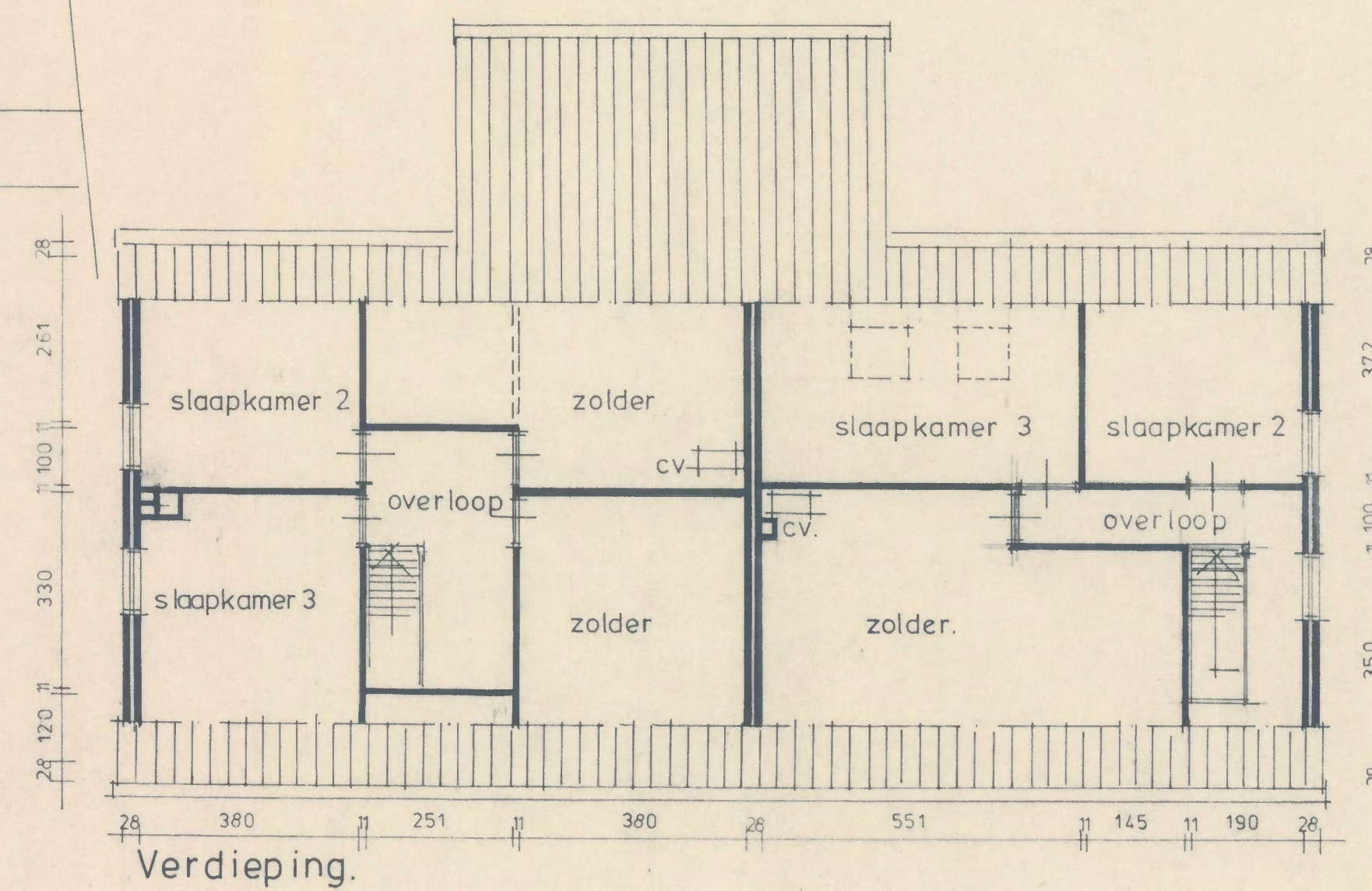
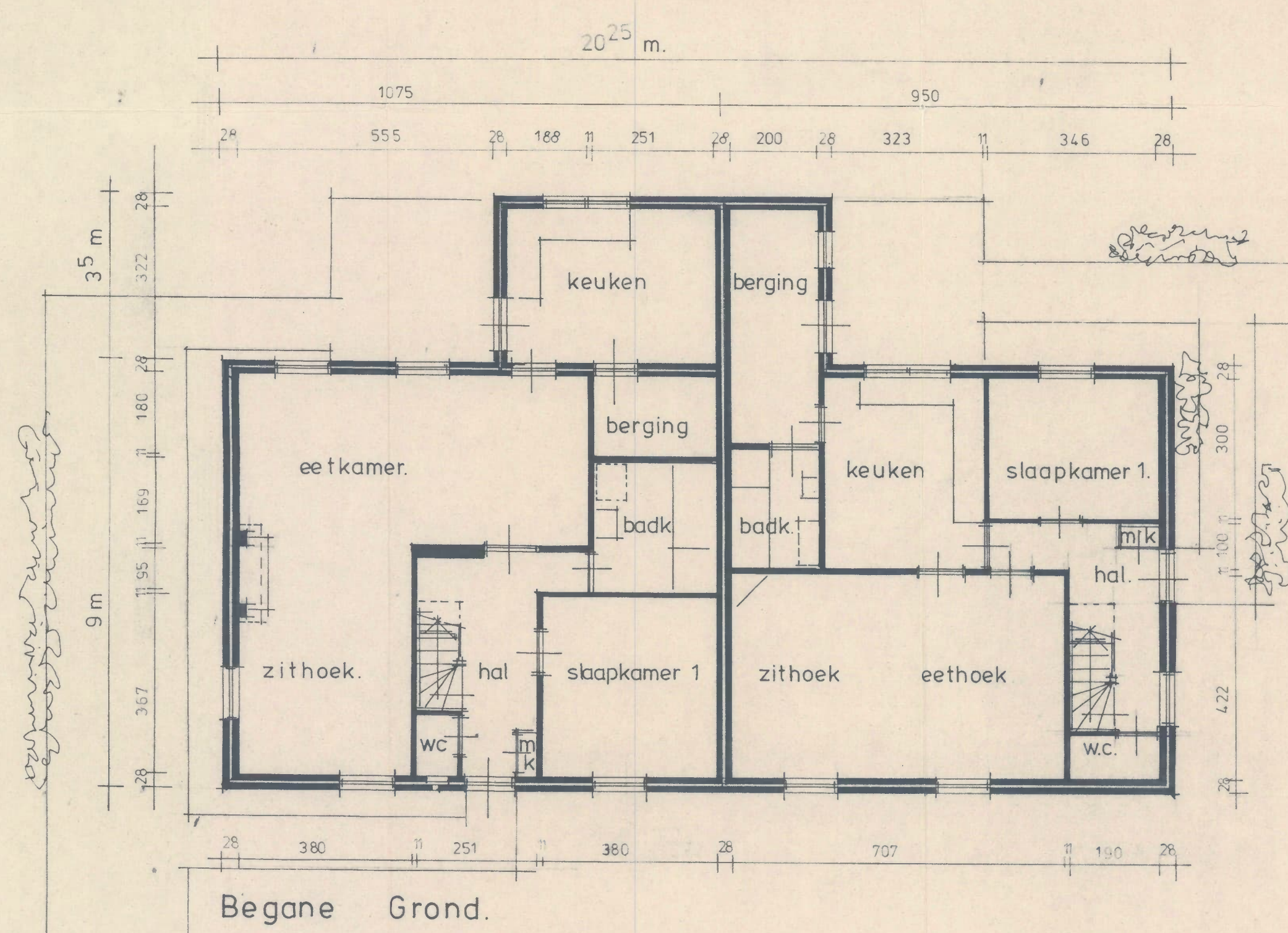
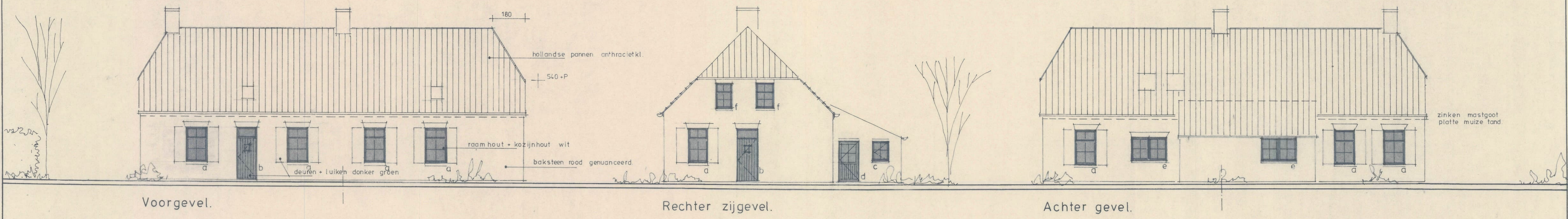
15 JAN. 1985

Mij bekend :

De Sekretaris van Maarheeze.



M. K. M. van den Elsen.



Situatie Soerendonk
sectie B
nummer 1769 schaal 1:1000

WELSTANDSDISTRICT "OOST-BRABANT"
GEMEENTE Moerese
DOS. NO. 439
INC. 4-10-84
voldoet
voldoet niet
aangehouden
4-10-84

Herbouw boerderij de Branten 1 Soerendonk	dat	14-9-84
Bestektekening, blad I	form	53 x 85
	sch	1:100
	gew.	



GEMEENTE MAARHEEZE

de Branten 1-3

BOUWVERGUNNING

d.d.: 15 JAN. 1985
nr. : 116/84;

Burgemeester en wethouders van voormelde gemeente;

beschikkende op het verzoek van: [REDACTED], wonende d [REDACTED]
[REDACTED], d.d. 26 september 1984, ingekomen op 27 september 1984 om vergunning tot het bouwen van twee woonhuizen onder één kap aan de Branten te Soerendonk, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 1769;

gelet op artikel 47 der Woningwet, alsmede op de Bouwverordening der gemeente Maarheeze;

mede gelet op art. 50, lid 8 der Woningwet en de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 12 december 1984, onder nr. 127.742 afgegeven verklaring van geen bezwaar;

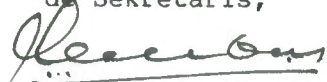
b e s l u i t e n :

de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig het bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan en voorts onder de navolgende voorwaarde(n):

1. de uitvoering van het bouwplan moet geschieden met inachtneming van de bepalingen der bouwverordening dezer gemeente;
2. de woonhuizen moeten worden gebouwd in de van gemeentewege aan te geven rooilijn;
3. voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt aangevangen moeten van de buitengevels steenmonsters worden overgelegd.

Inhoud bouwwerk	1.000	m ³
bouwkosten	[REDACTED]	
leges bouwkosten	f. 2.635,--	
leges verk.vg.bez.	f. 328,--	
totaal	f. 2.963,--	
reeds betaald	f. 29,40	
nog te betalen	f. 2.933,60	
	=====	

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MAARHEEZE,
de Sekretaris, de Burgemeester,


M.K.M. van den Elsen.


H.A. van den Broek.

gereed. 2.2.1987