

Oefentaken

Ruimtelijke Ordening

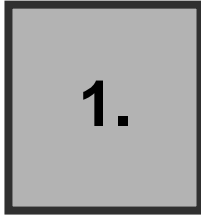
IBS 5
Verdieping Ruimtelijke Ordening

Versie nov 2020

Piet de Jongh, Kees Margry en Wiet van Bragt



taak



1. Provinciale Verordening

plan

resultaat

Je weet dat de provincie eisen stelt aan het gebruik van het buiten stedelijk gebied

De provincie is de overheid die zich met het buitengebied bezighoudt. Welke eisen zij aan planontwikkelingen stelt vind je in de Provinciale Verordening Ruimte

Doen

Beantwoord de vragen en neem de antwoorden op in je dossier.

Open de Verordening ruimte 2014 Regels, van de provincie Noord-Brabant in Hoofdstuk 2 en lees artikel 3.1 (Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en 3.2. (Kwaliteitsverbetering van het landschap)

1. Formuleer in eigen woorden de tekst van Artikel 3.1 lid: 1, 2, 3. Doe dit ook voor Artikel 3.2 lid 1, 2, 3

Artikel, lid	Eigen woorden
3.1.1a	
3.1.2 a en b	
3.1.3 a, b en c	
3.2.1	
3.2.2 a en b	

2. Geef aan wat deze artikelen betekenen voor een gemeente die:
 - a. Een industrieterrein wil gaan ontwikkelen in een open landbouwpolder
 - b. Een veehouderij wil laten uitbreiden in een gesloten groen gebied.
 - c. Een stadswijk wil bouwen in een polder beneden zeeniveau.
 - d. Een weg wil aanleggen door een natuurrijke omgeving.

taak

2.

Het bestemmingsplan

plan

resultaat	Je kunt in de bestemmingsplanregels opzoeken op bepaalde activiteiten toegestaan zijn of niet
belang	Je kunt de eerst ruimtelijke check voor een omgevingsvergunningaanvraag behandelen

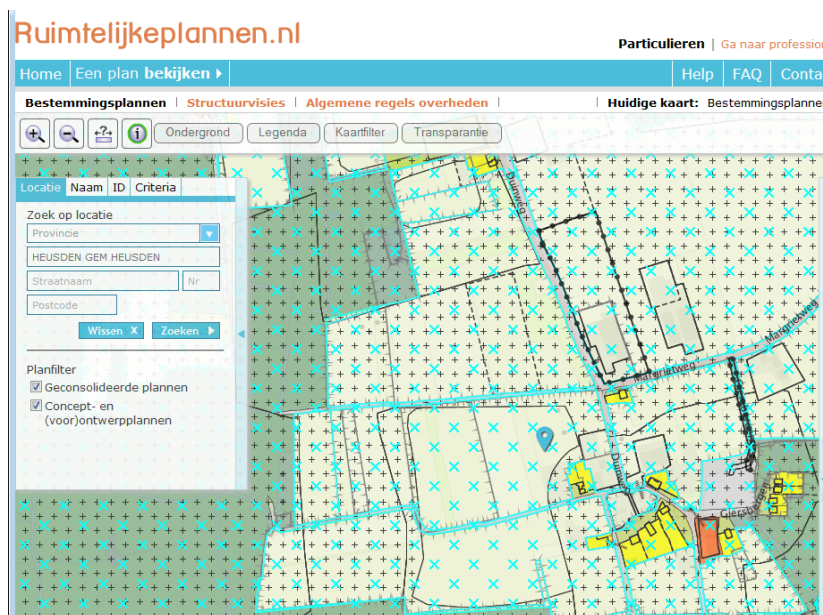
In deze taak gaan we een aantal projecten, die uit één of meer activiteiten bestaan, toetsen aan de eisen van het geldende bestemmingsplan. Vaak is voor een dergelijke activiteit ook een omgevingsvergunning nodig. Met de toetsing aan het bestemmingsplan kun je al snel zien of je voorgenomen activiteit überhaupt is toegestaan.

Gebruik www.ruimtelijkeplannen.nl en zoek voor elk van de onderstaande situaties het antwoord op de vragen. Het zijn 13 vragen in totaal. Licht steeds toe hoe je aan je antwoord komt.

Bestemmingsplan Buitengebied: gemeente Heusden

Ga naar gemeente Heusden/Giersbergen

Het groene perceel **achter** adres Giersbergen 3 (kijk op het plaatje hieronder waar de marker staat). X138388 – Y 407611



Vraag 1. Mag ik in het agrarisch gebied een verdwenen sloot opgraven?

Vraag 2. Mag ik er een rij eikenbomen langs planten?

Vraag 3. Mag ik er een heemtuin aanleggen en een container plaatsen voor het gereedschap?

Bestemmingsplan Bedrijventerrein: gemeente Schijndel

Ga naar gemeente Schijndel, adres Huygensweg 1
X160444 – Y402448



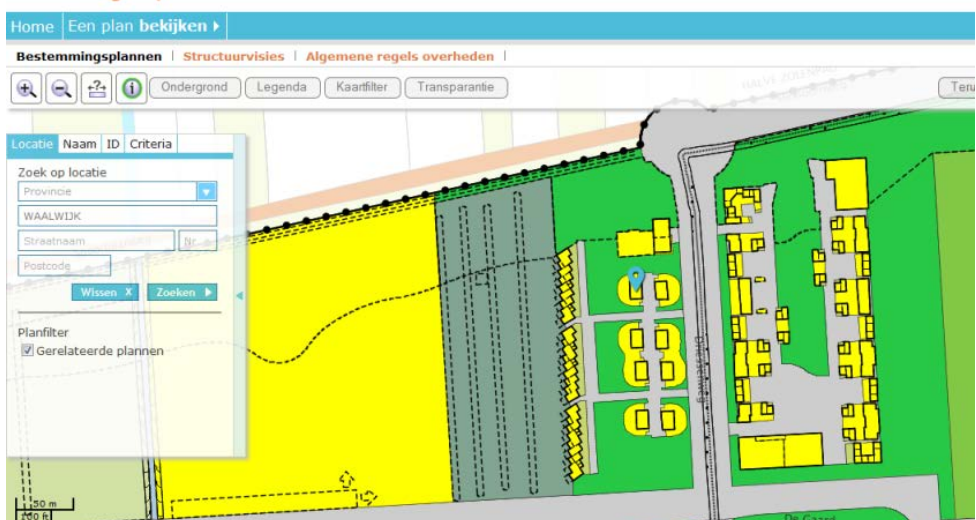
Vraag 4. Mag ik op dit industrieterrein een internetverkooppunt vestigen.

Vraag 5. Ik wil een opslaghal (1500m²) huren en daarin allerlei producten op afhaalbasis of via verzending aan afnemers verkopen. Mag dit?

Bestemmingsplan Woonwijk: Landgoed Driessen Waalwijk

Ga naar gemeente Waalwijk, adres De Terpen 22.
X130956 Y410140

Ruimtelijkeplannen.nl

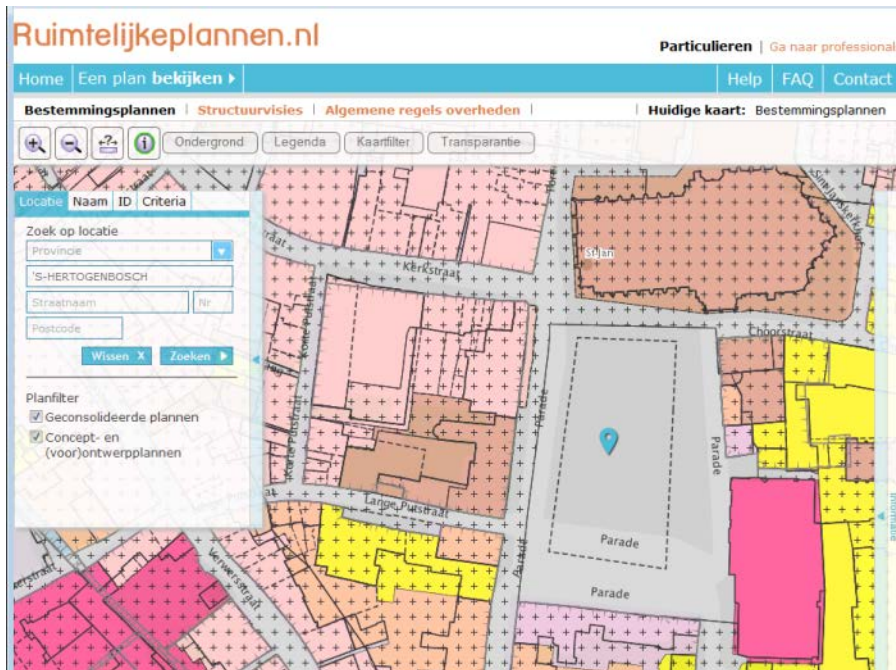


Vraag 6. Mag ik een bijgebouw plaatsen van 6m x 4m op achtererf (wonen)

Bestemmingsplan Binnenstad: 's Hertogenbosch

Ga naar de binnenstad 's Hertogenbosch, adres De Parade 2, maar klik dan midden op het plein (zie plaatje hieronder).

X149512 - Y410940

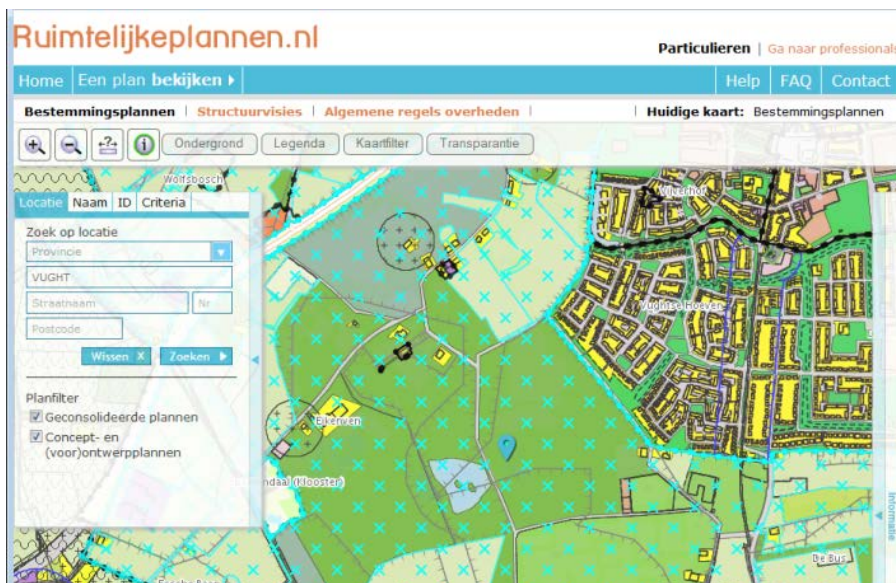


Vraag 7. Kan er een dames- en herentoilettruimte op de Parade geplaatst worden?

Bestemmingsplan Buitengebied: gemeente Vught

Zoek het volgende bosgebied in het bestemmingsplan: **ten westen** van adres Bergenshuizenseweg 4, Vught (zie marker op het plaatje hieronder).

X146731 – Y405221

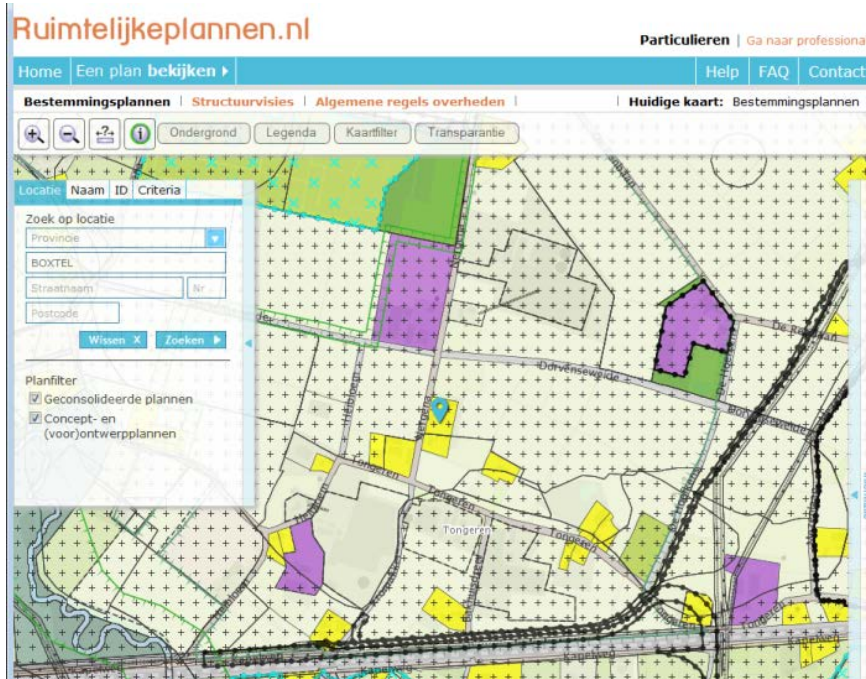


Vraag 8. Je wilt hier een uitkijktoren van 20 meter hoog bouwen, mag dit?

Vraag 9. Je wilt een parkeerterrein ernaast aanleggen. Mag dit?

Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Boxtel

Ga naar dit bouwblok in het agrarisch gebied: adres Nergena 4, Boxtel
X148243 – Y400415



Vraag 10: Ik wil op een agrarisch bouwblok een tweede woning voor mijn ouders bouwen. Mag dit?

Bestemmingsplan Buitengebied landgoederen Tilburg

Ga naar het bos De Oude Warande. Adres Oude Warande 3, Tilburg, maar klik daarna net buiten het gele vlak. Het gaat om de groene bestemmingslocatie (zie marker in het plaatje hieronder).
X130461 – Y397155



Vraag 11. Mag ik in dit bos een kunstwerk van 2,70 m hoogte plaatsen?

Vraag 12. Mag ik voor het plaatsen van het kunstwerk een stukje bos kappen?

Bestemmingsplan Buitengebied Loon op Zand

Ga naar dagrecreatiegebied Het Blauwe Meer. Adres Galgeneindsestraat 1, Loon op Zand.

En klik dan iets zuidelijker *in het water* van het Blauwe Meer.

X132402 – Y402683



Vraag 13. Mag ik hier een springschans voor waterskiën bouwen van 3,5 m hoog?

3.

Bestemmingsregels

Inleiding

Voor de realisatie van je plan zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden in industrieterrein. Om je hierop voor te bereiden gaan we de regels voor een vergelijkbaar terrein nader bestuderen

Doelstelling

Je hebt inzicht in de regelgeving die volgens het bestemmingsplan voor specifiek terreinen geldt.

Benodigheden

Gebruik www.ruimtelijkeplannen.nl

Werkwijze

Zoek op de juiste website naar een bestemmingsplan van een industrieterrein.

1. Om welk industrieterrein gaat het? In welke gemeente?

Je vindt hier onder andere in de bestemmingsomschrijving wat we onder een bedrijventerrein moeten verstaan. Wat mag er allemaal gevestigd zijn.

Beantwoord de volgende vragen en geef aan waar je het antwoord gevonden hebt:

2. Mag er op het terrein een woning gebouwd worden? Welke aanvullende eisen zijn er gesteld?

3. Mag er een kantoor of detailhandel gevestigd worden? Welke aanvullende eisen zijn er gesteld?

Een ander artikel gaat over de bouwregels.

4. Is er een maximale bouwhoogte vastgesteld voor het bedrijfsgebouw? Hoe groot is die?

5. Indien er bedrijfswoningen zijn toegestaan, omschrijf dan een belangrijk bouwvoorschrift.

6. Mogen de bedrijfsgebouwen reclame uitingen aan de straat hebben? Zo ja, welke eisen zijn hier aan gesteld?

7. Zijn er Nadere Eisen gesteld aan het bouwen op het industrieterrein gesteld? Zo ja, welke en welk doel dienen die?

Daarnaast zijn er nog gebruiksregels

8. Noem twee gebruiksregels die strijdig zijn met de bestemming Bedrijventerrein.

Tot slot kunnen er nog artikelen met een andere strekking worden opgenomen.

9. Geef een voorbeeld van een dergelijk andersoortig artikel.

10. Wie is bevoegd om wijzigingen in deze artikelen aan te brengen?

4.

Bouwregelgeving

Inleiding

Op het nieuwe bedrijventerrein willen we natuurlijk gebouwen oprichten. Dat dit niet zo maar kan en mag zal je duidelijk zijn. Allereerst maken we een verschil tussen een gebouw en een bouwwerk. In een gemeente zijn verschillende regels die gaan over het bouwen van beide zaken. Denk aan de Bouwverordening en Welstand. Hiermee gaan we in deze trede aan de slag.

Doelstelling

Je hebt inzicht in de bouwregelgeving in een gemeente.

Benodigheden

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

Model Bouwverordening:

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Waalwijk/CVDR84656.html>

Voorbeeld van een Welstandnota:

<http://waalwijk.gemeentedocumenten.nl/Docs/Regelgeving/Beleidsregels/46.%20Welstandsnota%202016.pdf>

Werkwijze

Bij de toetsing van een bouwaanvraag doorloop je het vijf stappen scenario:

- Bestemmingsplan
- provinciale of rijksverordening
- bouwverordening
- welstand
- bouwbesluit
- (Bibob)

In deze taak gaan we op zoek naar de regelgeving die bij de verschillende stappen geldt. Het bestemmingsplan en de provinciale verordening zijn in de vorige taken al uitgebreid aan de orde gekomen. We beperken ons nu tot de bouwverordening en de welstand. Het bouwbesluit komt een de volgende trede aan de orde.

Beantwoord de volgende vragen over de thema's

Bouwverordening

De Woningwet stelt in artikel 8 het volgende over een Bouwverordening:

1.De gemeenteraad stelt een bouwverordening vast, die uitsluitend de voorschriften, bedoeld in het tweede tot en met zesde lid, bevat. (Wij noemen er 4)

2.De bouwverordening bevat voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

3. De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:

- a.** waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
- b.** voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist.

4. De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben in elk geval betrekking op:

- a.** het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem;
- b.** aard en omvang van het onderzoek, en
- c.** inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Opdracht: Vat in eigen woorden samen wat er bedoeld wordt.

Welstand

1. Wie is het bevoegde gezag voor vaststelling van de Welstandnota? Zie Woningwet artikel 12.

3. Zoek op internet de welstandnota van je woonplaats op. Indien dit niet mogelijk neem je bijvoorbeeld een "beeld en kwaliteitsplan" van een deelgebied. Welke zijn de ambities die er in gesteld zijn voor welstand?

4. In de welstandnota van de gemeente Waalwijk wordt de excessenregeling toegelicht. Wanneer is deze van toepassing?

<http://waalwijk.gemeentedocumenten.nl/Docs/Regelgeving/Beleidsregels/46.%20Welstandnota%202016.pdf>

5. Kan een eigenaar van een leegstaand pand dat geheel ondergespoten is met graffiti op grond van welstand hierop worden aangesproken? Leg uit. (zie de excessenregeling)

Bouwen

A. Geef aan of er in de volgende situaties sprake is van "Bouwen". Zie de definitie in de Woningwet. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

1. Het plaatsen van een reclamezuil in de berm van een weg.
2. Uitbouwen van een serre aan een woonkamer
3. Plaatsen van een lantaarnpaal
4. Plaatsen van een erfafscheiding
5. Een boom planten

B. Geef aan of er in de volgende situaties sprake is van een gebouw.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

1. Een carport
2. Een container
3. Een tuinschuurtje
4. Een erfafscheiding
5. Een urinoir (pispaal)

C. Geef aan of je een vergunning moet aanvragen of dat je aanvraag vergunningsvrij is in de volgende situaties. Gebruik hierbij Bijlage II de artikelen 2, 3, 3a, 4, 4a, 5, 6 en 7 Bor. Geef aan op grond van welk artikel je tot je besluit bent gekomen.

1. Uitbouw van de woonkamer met 2 meter op het achtererf.
2. Tuinhuisje van 3m hoogte achter in de tuin. De oppervlakte is 8m².
3. Het plaatsen van een vuilcontainer van 2m² en 1,50 m hoogte.
4. Een trampoline achter in de tuin.
5. Een vlaggenmast van 6,50 m in de voortuin
6. Een poolhouse (overdekt zwembad) van 50 m² in de achtertuin.
7. Verbouwing van de keuken (in pandig).

8. Het bijbouwen van een woning op het achtererf