



MEMO

Aan: De raads- en burgerleden
Van: College van Burgemeester en Wethouders

Documentnummer
656218

Datum: 8 april 2025

Zaaknummer
653395

Onderwerp: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025 (veegplan 12)

Beste raads- en burgerleden,

Met deze memo willen wij u op de hoogte stellen van het in procedure brengen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025. Dit plan wordt ook wel Veegplan 12 genoemd. Het plan bevat functiewijzigingen waarvoor u als raad bevoegd bent.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025

Met deze herziening worden 10 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. Het is nodig om deze bestemming op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden. Dat gebeurt met deze wijziging van het omgevingsplan, dat de vorm aanneemt van een partiele herziening (TAM-omgevingsplan).

TAM-omgevingsplan

Een TAM-omgevingsplan is een tijdelijke regeling die de overgang van de oude naar de nieuwe standaarden voor ruimtelijke ordening ondersteunt. Het maakt gebruik van de IMRO-standaarden, die onder het oude stelsel werden gebruikt om ruimtelijke plannen digitaal vast te leggen. Deze Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) is ingevoerd om gemeenten de mogelijkheid te bieden tot 2026 wijzigingen aan te brengen in ontwerp-omgevingsplannen, zonder direct aan de nieuwe standaarden van de Omgevingswet te hoeven voldoen.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de 10 ruimtelijke initiatieven en bijbehorende wijzigingen die binnen deze herziening worden meegenomen.

#	Adres	Omschrijving ontwikkeling
1	Boekweit ong.	Toevoegen 3 woningen in stedelijk gebied
2	Bunders 4b	Bouwvlakvergroting van 'Agrarisch bedrijf - paardenhouderij'
3	Neerbroek 15c	Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning waarbij het (kleinschalige) bedrijf behouden blijft
4	Neerbroek 17	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen' waarbij 7 woningen worden toegevoegd in stedelijk gebied
5	Neerbroek 18-20	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen' en in pandige boerderijsplitsing aan Neerbroek 20
6	Neerbroek 19	Toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen
7	Peelsehuis 10	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen' en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning
8	Peelstraat 7	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Agrarisch bedrijf – (vollegronds-)teeltbedrijf' en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning

9	Zandhoek 4-4a Hoekstraat 1-1a	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen', het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woning en inpandig splitsen van de boerderij aan de Zandhoek 4-4a
10	Zandhoek/runstraat	Verandering bouwvlak en toevoegen van woning in stedelijk gebied

Aangezien er met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Omgevingsplanprocedure

Op de navolgende pagina's worden alle ontwikkelingen beschreven. Alle officiële stukken liggen met ingang van 17 april 2025, samen met de bijbehorende stukken, officieel gedurende zes weken ter inzage bij de publieksbalie van het gemeentehuis tijdens openingstijden. Het plan met bijbehorende stukken is dan tevens raadpleegbaar via het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>), onder identificatie: NL.IMRO.0755.TAM22a-ON01. Voor verdere informatie over de verschillende plannen wordt dan ook verwezen naar deze stukken.

Boekweit ong.

De gemeente is voornemens om de bouw van maximaal 3 woningen mogelijk te maken in het projectgebied aan de Boekweit in Boekel.

Huidige situatie

Het projectgebied ligt in de woonwijk De Donk, aan de relatief nieuwe woonstraat Boekweit. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een 'gat' in de bebouwingsstructuur langs de Boekweit. Het projectgebied wordt aan alle zijden omringd door woningen. Langs de Boekweit is sprake van een mix van vrijstaande, twee-aaneen gebouwde (twee-onder-één-kap-) en aaneen gebouwde woningen (rijwoningen). Ook in architectuur is er sprake van een diversiteit aan stijlen.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden alleen woningen toegevoegd. Behoudens de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zullen er geen andere activiteiten plaatsvinden in het gebied dan wonen. De 3 nieuwe woningen zullen in hoogte en typologie aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Boekweit. Alle woningen zullen zich oriënteren naar de Boekweit. Het zal mogelijk zijn om 3 grondgebonden woningen te realiseren in de typologie vrijstaand en twee-aaneen. De maximale goothoogte zal 7 meter bedragen en de maximale bouwhoogte 10 meter (in aansluiting op de bebouwing aan de Boekweit).

Deze bebouwingsdichtheid en -structuur sluit aan bij de bebouwing aan de Boekweit en hiermee zal de bebouwingswand langs de Boekweit aangeheeld worden.



Afbeelding 1: Beoogde situatie

Bunders 4b

De initiatiefnemer is voornemens om het bouwvlak van de paardenhouderij te vergroten en in pandige bedrijfswoning te verplaatsen.

Huidige situatie

De locatie betreft een paardenhouderij in het buitengebied van Boekel en kent de bestemming 'Agrarisch bedrijf - paardenhouderij'. Het huidige bouwvlak is 7.905 m² groot. Het bedrijf richt zich op het fokken en trainen van paarden, voornamelijk voor de springsport, en beschikt over diverse voorzieningen zoals een rijhal, stal, longeercirkel, paddocks en een gastenverblijf voor bezoekers met paarden. Er is plaats voor 34 volwassen paarden.

Wegens onder andere een omissie bij de herziening van het omgevingsplan is het huidige bouwvlak anders dan oorspronkelijk het geval (en de bedoeling) was: zo valt bijvoorbeeld in het vigerende omgevingsplan de aanwezige buitenrijbak buiten het bouwvlak, terwijl deze buitenrijbak binnen een bouwperceel gesitueerd moet zijn. Hierdoor is een strijdige situatie ontstaan, waar deze voorheen planologisch legaal was.

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de huidige in pandige bedrijfswoning te verplaatsen naar een nieuw op te richten vrijstaand gebouw elders op het terrein. Het functievak van de paardenhouderij zal worden vergroot om de nieuwe bedrijfswoning, de bestaande paddocks, de buitenrijbak en een aangrenzend bijgebouw binnen het functievak te brengen.

In de toekomstige situatie zal de capaciteit worden uitgebreid tot 45 paarden. Het functievak van de paardenhouderij zal worden vergroot tot een totale oppervlakte van 13.760 m². De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd voor gebruik als kantoor, opslagruimte en slaapgelegenheid voor een groom.



Afbeelding 2: Beoogde situatie

Hoekstraat 1-1a & Zandhoek 4-4a / ong.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om zijn nertsenhouderschap te saneren en de twee bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. Daarnaast worden er twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt en wordt een boerderij gesplitst.

Huidige situatie

De initiatiefnemer heeft eerder een nertsenhouderschap geëxploiteerd op de locatie Hoekstraat 1-1a te Venhorst. Deze bedrijfsactiviteit is inmiddels beëindigd. De locatie, gelegen in het buitengebied van Venhorst, beslaat 17.980 m². Het plangebied bevat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen.

Daarnaast omvat het eigendom van de initiatiefnemer de Zandhoek 4-4a en een aangrenzend perceel landbouwgrond, gelegen aan de zuidzijde van de kern van Boekel. De langgevelboerderij op Zandhoek 4-4a is reeds in gebruik als woonfunctie. Het perceel landbouwgrond wordt momenteel gebruikt voor landbouwdoeleinden.

Toekomstige situatie

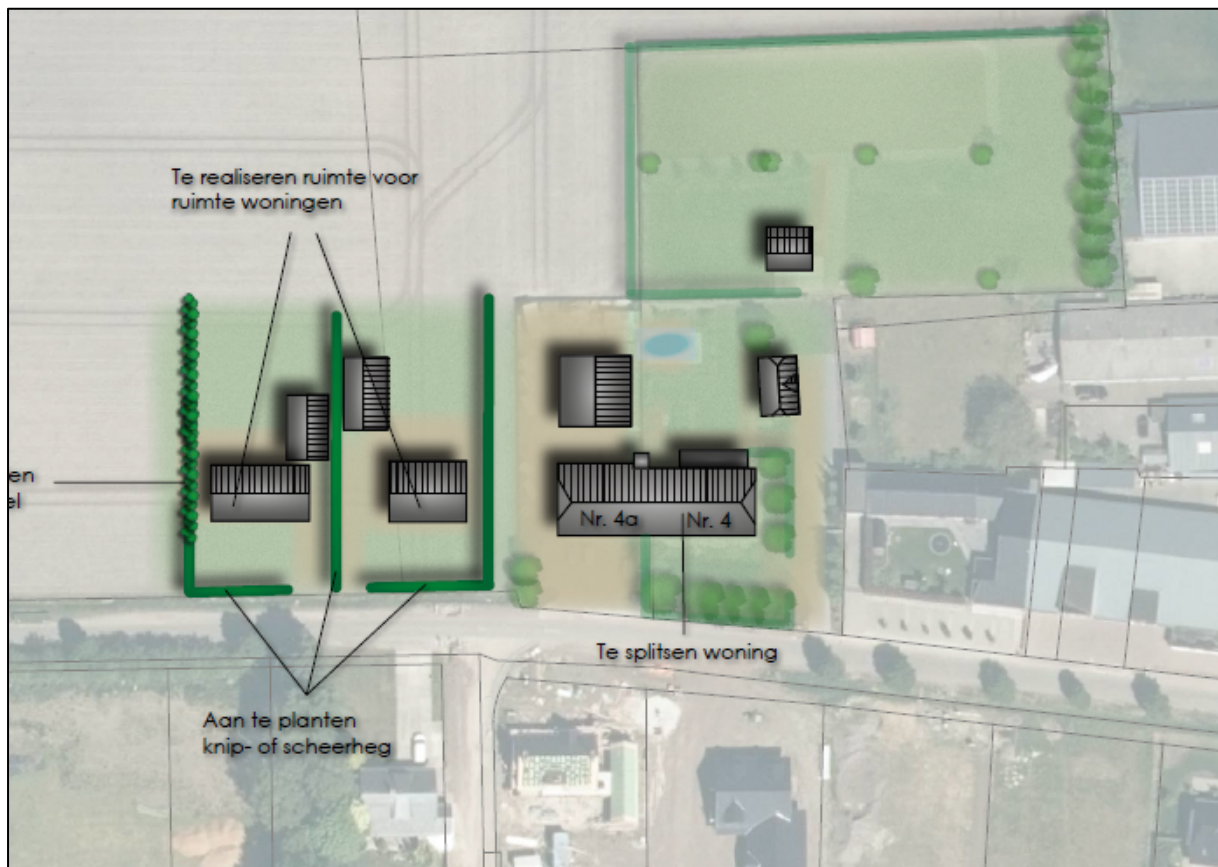
De toekomstige situatie voorziet in een herontwikkeling van de voormalige nertsenhouderslocatie aan de Hoekstraat 1-1a te Venhorst en de locaties aan de Zandhoek 4-4a te Boekel. De bedrijfsactiviteiten aan de Hoekstraat zijn beëindigd na het verbod op pelsdierhouders in 2021. De bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt in het kader van de provinciale regeling maatwerk omgevingskwaliteit, waarna de locatie zal worden getransformeerd naar een woonfunctie. Hierbij blijven enkele bijgebouwen behouden: circa 420 m² bij de woning aan de Hoekstraat 1a en circa 250 m² bij de woning aan de Hoekstraat 1. Tegelijkertijd worden bouwtitels gecreëerd die het mogelijk maken om nieuwe woningen te realiseren.



Afbeelding 3: Beoogde situatie Hoekstraat 1-1a

Gezien de ruimtelijke beperkingen aan de Hoekstraat zullen de ruimte-voor-ruimte woningen gebouwd worden nabij de kern Boekel in het buurtschap 'Zandhoek-Runstraat'. Op de locatie Zandhoek 4-4a

vindt eveneens een transformatie plaats. De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden.



Afbeelding 4: Beoogde situatie Zandhoek 4-4a en Zandhoek ong.

Neerbroek 15C

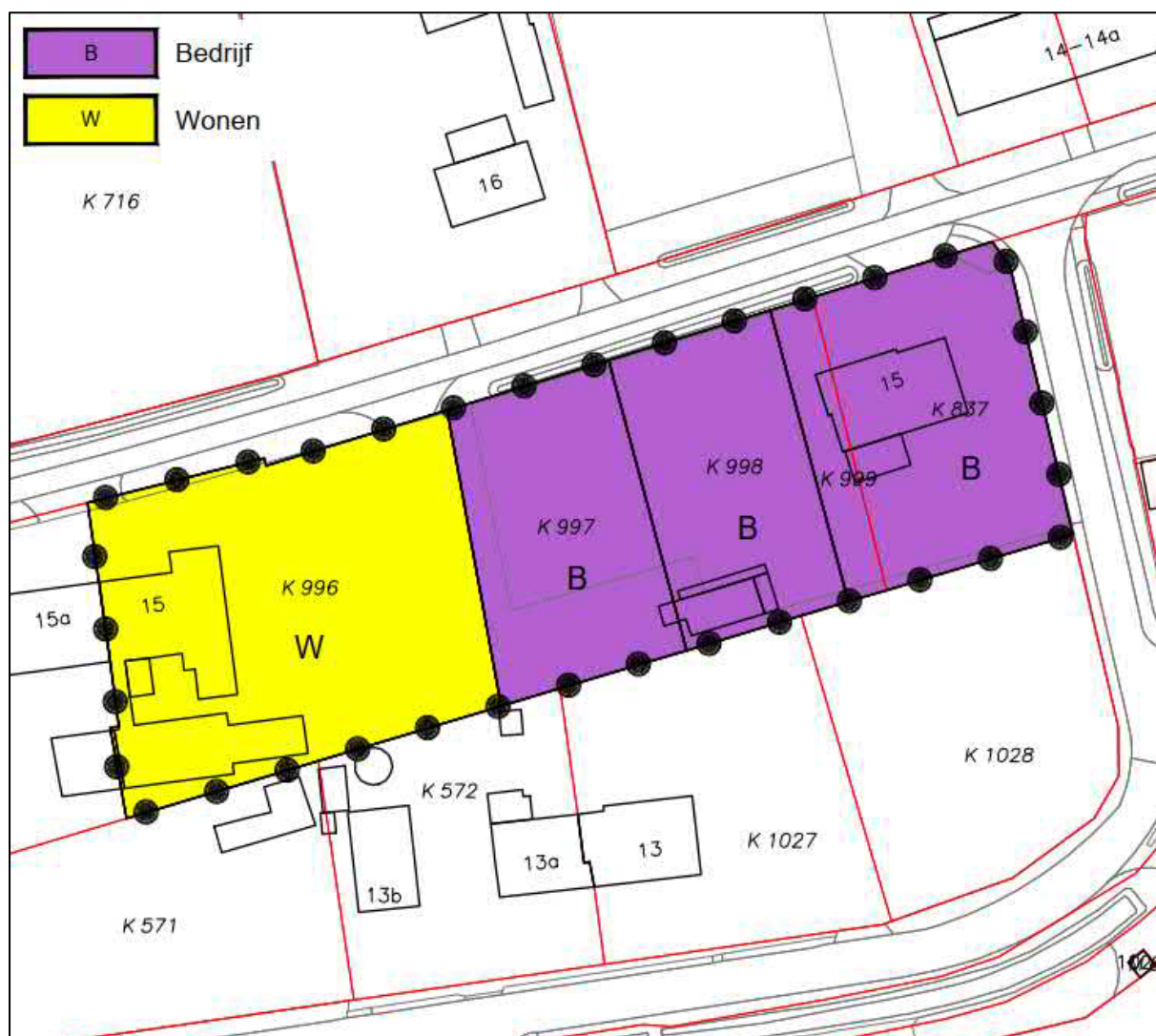
Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de scheiding van de huidige bedrijfswoning van het installatiebedrijf op de locatie mogelijk gemaakt, waarbij deze wordt omgeschakeld naar een burgerwoning.

Huidige situatie

De locatie aan de Neerbroek 15c te Boekel is gelegen aan de noordelijke rand van de kern Boekel in het buurtschap 'Neerbroek'. Op de locatie zelf staat een bedrijfspand van een installatiebedrijf, met een oppervlakte van ongeveer 196 m². Dit bedrijfspand is gelegen aan de Neerbroek 15.

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het installatiebedrijf overgedragen aan zijn zoon en verblijft nog in de (voormalige) bedrijfswoning, maar heeft geen functionele binding meer met het bedrijf. Daarom wil hij de bedrijfswoning afsplitsen van het bedrijf en omzetten naar een burgerwoning. De aangebouwde bijgebouwen zullen behouden blijven en als bijgebouwen bij de nieuwe burgerwoning worden gebruikt. Het bedrijfspand van het installatiebedrijf, gelegen aan Neerbroek 15, blijft ongewijzigd in gebruik door de zoon van de initiatiefnemer.



Afbeelding 5: Beoogde situatie

Neerbroek 17

Aan de Neerbroek 17 is een voormalig agrarisch bedrijf vestigt en wenst deze te herbestemmen naar 'Wonen' en 7 woningen toe te voegen.

Huidige situatie

Aan de Neerbroek 17 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd en kent de bestemming 'Agrarisch bedrijf - veehouderij'. Het plangebied is gelegen in buurtschap 'Neerbroek' en is kijkend naar provinciaal beleid gelegen in 'Stedelijk gebied'.

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig met agrarisch bebouwing (voormalige stallen). De oppervlakte van de agrarisch bebouwing betreft 1.440 m² en de erfverharding 1.000 m².

Toekomstige situatie

Het planinitiatief omvat de sanering van de bestaande agrarische opstallen, de splitsing van de bestaande woonboerderijen en de realisatie van zes extra woningen. De sanering betreft de stallen met een oppervlakte van 1.440 m², inclusief asbesthoudende daken en mestkelders. Tevens zal de bestaande erfverharding worden gesaneerd. De sanering van de voormalige varkenshouderij creëert ruimte voor de ontwikkeling van in totaal zes nieuwe kavels, met een oppervlakte variërend van 770 m² tot 1.215 m².



Afbeelding 6: Beoogde situatie

Neerbroek 18-20

De gemeente Boekel (hierna: Initiatiefnemer) heeft in het verleden grond aangekocht voor de realisatie van de randweg (N605). Na een lang onderhandelingsproces met de grondeigenaren zijn er afspraken gemaakt dat bij de verkoop van de grond, hun kavel met bedrijfswoning planologisch zou worden veranderd van de bestemming 'Agrarisch bedrijf - Veehouderij' naar 'Wonen'.

Huidige situatie

Aan de Neerbroek 18-20 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd met de bestemming 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' met een totaaloppervlakte van circa 26.435 m². Binnen deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen en diverse agrarische opstallen aanwezig. Gemeente Boekel is eigenaar van de woning aan de Neerbroek 20.

Toekomstige situatie

In de beoogde situatie worden beide (karakteristieke) bedrijfswoningen aan Neerbroek 18 en 20 los van elkaar bestemd als woonbestemming. Daarbij wordt de woning aan de Neerbroek 20 gesplitst. In de toekomstige situatie is daarmee sprake van 3 wooneenheden op het perceel die geschikt zijn voor reguliere bewoning.



Afbeelding 7: Beoogde situatie

Neerbroek 19

De initiatiefnemer wenst twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken.

Huidige situatie

In de bestaande situatie is het perceel waar de langgevelboerderij wordt beoogd een stuk braakliggend terrein en gedeeltelijk is groen gerealiseerd. Voorheen was de locatie onder andere in gebruik als een weiland en stond er tevens een woning. Vanwege de realisatie van de Randweg werd onder andere deze woning gesloopt en is dit terrein braak komen te liggen. Binnen dit gedeelte van de projectlocatie is geen bebouwing (meer) aanwezig. De oppervlakte van de projectlocatie bedraagt 4.615 m².

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan de Neerbroek ong. naast 19 te Boekel (hierna: de projectlocatie) een tweetal Ruimte-voor-ruimte woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning (langgevelboerderij) te realiseren en de daarbij behorende bijgebouwen op te richten.



Afbeelding 8: Beoogde situatie

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Peelsehuis 10 te Boekel. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar de initiatiefnemer altijd een melkveehouderij heeft geëxploiteerd.

In de huidige situatie bevindt zich binnen de planlocatie een bedrijfswoning (in de vorm van een langgevelboerderij), muziekstudio en -winkel, diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, sleufsilos en erfverharding. Op onderstaande afbeelding is de functie en oppervlakte per gebouw weergegeven. In totaal is op locatie 1.719 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, circa 433 m² aan kuilvoerplaten en circa 780 m² aan erfverharding op een bouwvlak van 9.640 m².

De planlocatie is op grond van het Omgevingsplan gemeente Boekel gelegen in het 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en is hoofdzakelijk de functie "Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf" toegekend.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen de planlocatie het voormalige agrarische bedrijf te saneren, de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning via de maatwerkregeling van de provincie.

[illegible]

Afbeelding 9: Beoogde situatie

Peelstraat 7

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt het gebruik van de locatie gewijzigd van een melkveebedrijf naar akkerbouw. Daarnaast wordt er een ruimte voor ruimte woning mogelijk gemaakt aan de oostzijde van de locatie.

Huidige situatie

In de huidige situatie is op de locatie een melkveebedrijf aanwezig. De locatie heeft toestemming om 60 melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder en 58 stuks jongvee te houden.

De bebouwing op de locatie omvat een ligboxenstal van circa 640 m², een jongveeststal van circa 333 m² en een werktuigenberging. Daarnaast zijn er bijbehorende voorzieningen aanwezig, zoals verhardingen en sleufsilos, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.950 m².

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer zal het huidige melkveebedrijf op de locatie omschakelen naar een akkerbouwbedrijf. Hierbij wordt circa 906 m² aan stallen gesloopt, terwijl 350 m² van de bestaande bebouwing blijft staan en zal worden gebruikt voor de akkerbouwactiviteiten. De bedrijfswoning behoudt zijn huidige functie en gebruik. De omschakeling stelt de initiatiefnemer in staat om op de locatie te blijven wonen en een inkomen te genereren via akkerbouw. De bestemming van de locatie wordt gewijzigd naar 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond-)teeltbedrijf'.

Op de locatie van de huidige sleufsilos wordt een compensatiewoning (ruimte-voor-ruimte woning) gerealiseerd volgens de provinciale beleidsregel "maatwerk omgevingskwaliteit". Deze woning krijgt een maximale inhoud van 600 m³, met maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Daarnaast wordt de dieseltank verplaatst naar een toekomstige akkerbouwloods.



Afbeelding 10: Beoogde situatie

Zandhoek-Bergstraat-Runstraat

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie hoek Zandhoek/Bergstraat/Runstraat te Boekel een woning te realiseren. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens op de locatie Zandhoek 2a het bestemmingsvlak 'Bedrijf' te wijzigen.

Huidige situatie

In de bestaande situatie is de locatie hoek Zandhoek/Bergstraat/Runstraat in gebruik als weiland. De locatie Zandhoek 2a is gedeeltelijk in gebruik als weiland; daarnaast staan er een tweetal loodsen en is er erfverharding en een inrit aan de westzijde van de loodsen. Het perceel heeft een omvang van 1.028 m².

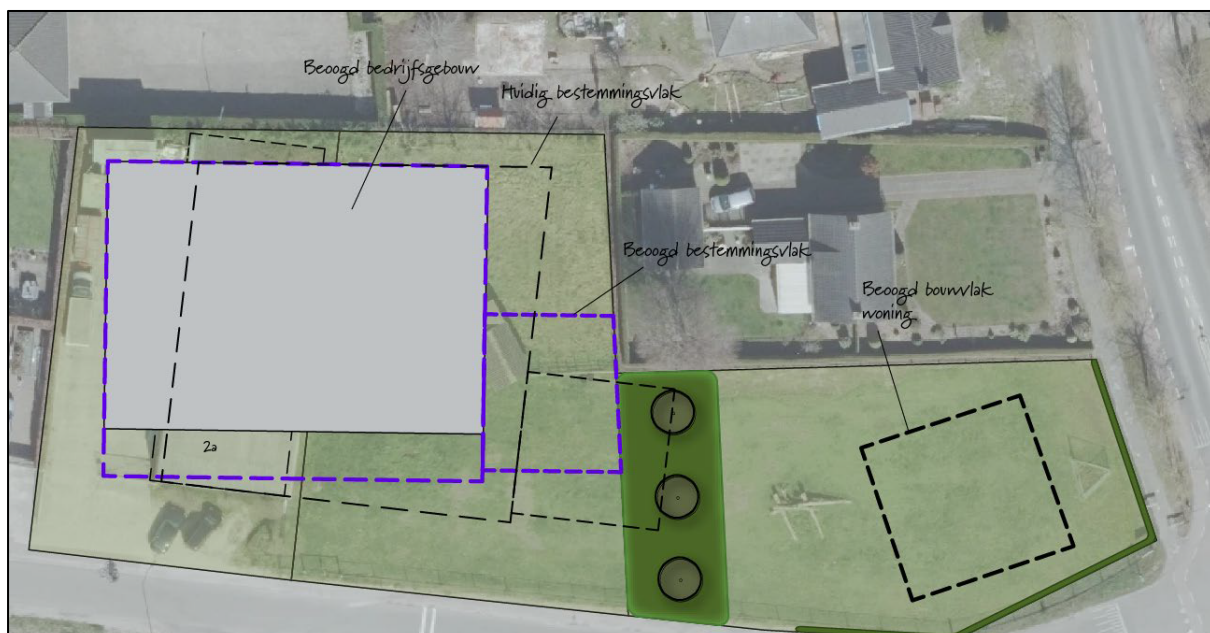
De locatie hoek Zandhoek/Bergstraat/Runstraat heeft deels de gebiedsbestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak en deels de enkelbestemming 'Bedrijf'. De locatie Zandhoek 2a heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'.

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen het plangebied, gelegen op de hoek van de Zandhoek, Bergstraat en Runstraat, een woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren. De woning wordt geplaatst op minimaal 10 meter afstand van de bestemming 'verkeer'. Binnen de woonbestemming wordt daarnaast een bijbehorend bouwwerk met een maximale oppervlakte van 150 m² gerealiseerd, dat vergunningvrij kan worden opgericht. Bij de plaatsing van de woning en bijbehorende bouwwerken wordt minimaal 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden, zodat de uitstraling van een vrijstaande woning behouden blijft en de privacy van aangrenzende percelen wordt gewaarborgd.

De bestaande loods op de locatie Zandhoek 2a wordt gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe loods met een oppervlakte van 816 m² en een bedrijfswoning van 170 m² gerealiseerd. Beide bouwwerken worden binnen de kadastrale perceelsgrenzen gesitueerd.

De percelen worden landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de aanwezige landschapselementen en structuren in de omgeving. Het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw heeft een totale oppervlakte van 960 m².



Afbeelding 11: Beoogde situatie