

- Waarom hoeven er bij neerbroek 18-20 geen exploitatiebijdrage en leges betaald worden?

De leges zijn in dit geval wél betaald. Er is echter geen exploitatiebijdrage opgenomen in een anterieure overeenkomst, omdat de gemeente in dit geval zelf initiatiefnemer is. Het sluiten van een anterieure overeenkomst met onszelf is niet nodig en niet gebruikelijk.

- waarom ligt er geen exploitatie plan onder neerbroek 19?

Dit is omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

- Zijn de ruimte voor ruimte titels op en hoe zit het met de tegenprestatie waar over gesproken wordt (ook voor neerbroek 19)? De kosten voor de tegenprestatie zijn namelijk lager dan bij ruimte voor ruimte titels en houdt dit in dat andere inwoners dus jaren te veel betaald hebben?

De ruimte-voor-ruimte titels, of beter gezegd: de 'maatwerktitels' zijn op. Dit betekent dat men deze titels niet meer kan kopen, maar enkel kan genereren via de [maatwerkregeling omgevingskwaliteit](#) (zie hoofdstuk 7 van de beleidsregel). Omdat de titels midden in deze procedure van het wijzigen van het omgevingsplan waren uitverkocht, heeft de provincie eenmalig een uitzondering gemaakt om het resterende bedrag wat benodigd is voor de maatwerkregeling te storten in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Deze kosten zijn niet lager, maar bedragen € 125.000 per titel. De maatwerkregeling omgevingskwaliteit biedt echter een mogelijkheid om twee wooneenheden van maximaal 500 m3 in één bouwmassa van 1.000 m3 te realiseren (zie Artikel 7.1.6 onder b van de beleidsregel).

- Er zijn een aantal zaken door het waterschap ingediend, hoe worden deze gewaarborgd door de anterieure overeenkomst. Daarnaast de vraag waarom er voor die structuren worden gekozen.

Hemelwaterberging wordt als volgt geborgd in de anterieure overeenkomst.

Artikel 6. Verplichtingen van de initiatiefnemer

1. De initiatiefnemer verplicht zich tegenover de gemeente om:
 - a. binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit uitvoering te geven aan zijn verplichtingen die volgen uit het landschappelijk inrichtingsplan, bestaande uit de aanleg van erfbeplanting zoals aangeduid in bijlage 2;
 - b. binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering te geven aan het saneren van de agrarische opstallen zoals opgenomen en aangeduid in bijlage 3.
2. De initiatiefnemer verplicht zich tot het onverminderd en voor onbepaalde tijd in standhouden en onderhouden van eventueel aan te leggen natuur, (erf)beplanting, landschapselementen en waterhuishoudkundige voorzieningen als bedoeld in lid 1.a van dit artikel;
3. De instandhouding en het onderhoud als bedoeld in lid 1.b van dit artikel moet voldoen aan de reguliere kwaliteitsnormen van normaal onderhoud en beheer van deze elementen, zoals gehanteerd door daartoe erkende instanties en/of specialisten.
4. De toename van verhard oppervlak mag uitsluitend worden gebruikt ter plaatse van de functie 'Wonen' als er op het bouwperceel 60 mm waterberging per m2 werken aanwezig is. Deze waterberging dient gerealiseerd te worden met waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit op het perceel.

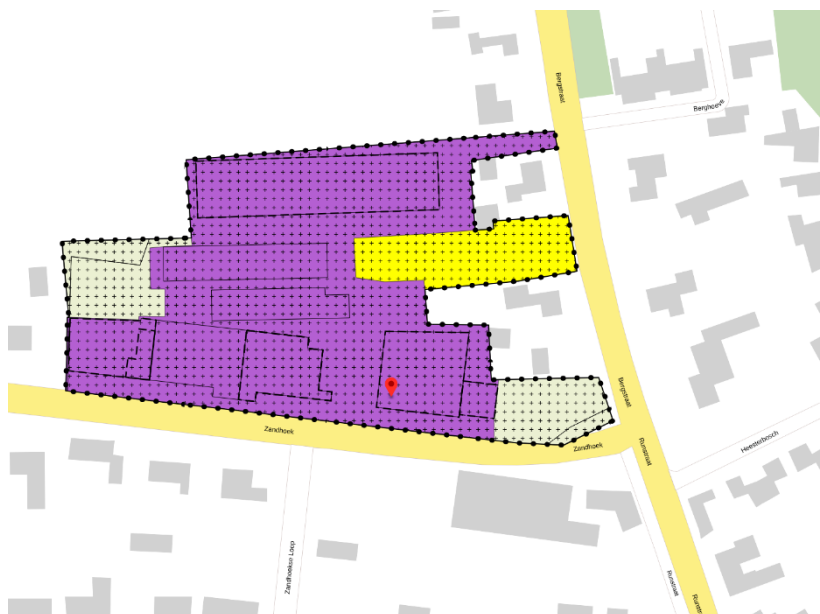
Voor deze structuur is gekozen om toekomstige kopers van kavels de mogelijkheid te bieden zelf een passende vorm van waterberging te realiseren. De ene koper kan daarbij kiezen voor bijvoorbeeld infiltratiekratten, terwijl een andere koper de voorkeur kan geven aan een retentievijver. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt de realisatie van hemelwaterberging bovendien als voorwaarde gesteld. Wij zien geen redenen om dit expliciet in de planregels op te nemen. De realisatie van hemelwaterberging is hiermee geborgd.

- Hoe staat het met Donkstraat 15?

Oorspronkelijk was bij deze ontwikkeling een plangebied opgenomen van uitsluitend de omtrek van de drie beoogde nieuwbouwkavels. Later viel op dat die afbakening ervoor zou zorgen dat er een onlogische strook met enkelbestemming 'agraris' over zou blijven, met daarop het bestaande bijgebouw (voormalige stal) behorend bij Donkstraat 15 die daar als onderdeel van de afspraken met de initiatiefnemer mocht blijven staan (als onderdeel van de stoppersregeling van de voormalige veehouderij, waardoor De Donk kon worden ontwikkeld). Het behouden van een agrarische bestemming zou niet overeenkomen met de werkelijke situatie en zou bovendien ongewenst zijn midden in een woonomgeving. Door de Donkstraat 15 inclusief bijgebouw mee te nemen en een woonbestemming te geven, wordt een juiste en houdbare weergave gemaakt van het plaatselijke gebruik.

- Wat is de status van zandhoek 2a, want dit is op het moment niet duidelijk.

Boven is huidige situatie, onder is beoogde situatie na vaststelling. Zandhoek 2a betreft in de huidige situatie reeds een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. Het maximum bebouwingspercentage (85%) blijft ongewijzigd. Het bouwvlak verandert enkel van vorm.



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025

bestemmingsplan - Gemeente Boekel

meer documentkenmerken

Ontwerp ontwerp 11-04-2025 - in voorbereiding

Plaats Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- ☒ Waarde - Archeologie 3 >
- ☒ Bedrijf - Kernen >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- ☒ Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
- ☐ Maximum bebouwingspercentage (%): 85

