TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A, HERZIENING 2025

Boekel

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	02-10-2025
KENMERK	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01
PROJECT	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
PROJECTLEIDER	M.V. van der Berg, MSc.
OPDRACHTGEVER	Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER	20240360
AUTEUR	S.A.M. Breugem
STATUS	Ter vaststelling

© RHO ADVISEURS BV
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Preambule

Dit plan beoogt verschillende ontwikkelingen mogelijk te maken op verschillende locaties in de gemeente Boekel. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Boekel. De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten worden gelezen als afdelingen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Boekel.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22a gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel opgenomen hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22a gelezen worden.

Inhoudsopgave

Onderbouwing

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**11**
1.1	Aanleiding	11
1.2	Geldende planologische situatie	12
1.3	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	**Beschrijving initiatieven**	**13**
2.1	De Bunders 4b, Boekel	13
2.2	Neerbroek 15c, Boekel	14
2.3	Boekweit ong., Boekel	15
2.4	Donkstraat 15, Boekel	16
2.5	Peelstraat 7, Boekel	17
2.6	Hoekstraat 1-1a, Venhorst en Zandhoek ong., Boekel	18
2.7	Neerbroek 18 - 20, Boekel	20
2.8	Peelsehuis 10, Boekel	21
2.9	Neerbroek 17, Boekel	22
2.10	Zandhoek 2a, hoek Zandhoek en Bergstraat, Boekel	23
2.11	Neerbroek ong. naast 19, Boekel	24
Hoofdstuk 3	**Uitvoerbaarheid**	**25**
3.1	Milieutechnische uitvoerbaarheid	25
3.2	Economische uitvoerbaarheid	25
3.3	Participatie/Omgevingsdialoog	26
3.4	Nota zienswijzen	26

Bijlagen onderbouwing

Bijlage 1	**Motivering De Bunders 4b, Boekel**
Bijlage 2	**Motivering Neerbroek 15c, Boekel**
Bijlage 3	**Motivering Boekweit ong., Boekel**
Bijlage 4	**Motivering Peelstraat 7, Boekel**
Bijlage 5	**Motivering Hoekstraat 1-1a, Venhorst en Zandhoek ong., Boekel**
Bijlage 6	**Motivering Neerbroek 18-20, Boekel**
Bijlage 7	**Motivering Peelsehuis 10, Boekel**
Bijlage 8	**Motivering Neerbroek 17, Boekel**
Bijlage 9	**Motivering Zandhoek 2a en hoek Zandhoek/ Bergstraat Boekel**
Bijlage 10	**Motivering Neerbroek ong. naast 19, Boekel**
Bijlage 11	**Nota van Zienswijzen**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**53**
Artikel 1	Begripsbepalingen	53
Artikel 2	Toepassingsbereik	65
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	66
Artikel 4	Algemeen gebruiksverbod	67
Hoofdstuk 2	**Regels voor functies en activiteiten**	**69**
Artikel 5	Agrarisch	69
Artikel 6	Agrarisch - paardenhouderij	71
Artikel 7	Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf	73
Artikel 8	Bedrijf - Kernen	75
Artikel 9	Groen	77
Artikel 10	Wonen - Buitengebied	78
Artikel 11	Wonen - Kernen	83
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	87
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	89
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**91**
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	91
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 16	Overige regels	94
Artikel 17	Aanvraagvereisten	95
Hoofdstuk 4	**Overgangsrecht**	**97**
Artikel 18	Overgangsrecht gebruik	97
Artikel 19	Overgangsrecht bouwwerken	98

Bijlagen regels

Bijlage 1	**Staat van Bedrijfsactiviteiten**
Bijlage 2	**Beleidsnotitie Erfbeplanting**
Bijlage 3	**Beleidsregel Huisvesting tijdelijke Arbeidsmigranten**
Bijlage 4	**Landschappelijk inpassingsplan De Bunders 4b**
Bijlage 5	**Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek 15c**
Bijlage 6	**Landschappelijk inpassingsplan Boekweit ong.**
Bijlage 7	**Landschappelijk inpassingsplan Peelstraat 7**
Bijlage 8	**Landschappelijk inpassingsplan Hoekstraat 1-1a**
Bijlage 9	**Landschappelijk inpassingsplan Zandhoek ong.**
Bijlage 10	**Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek 18-20**
Bijlage 11	**Landschappelijk inpassingsplan Peelsehuis 10**
Bijlage 12	**Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek 17**
Bijlage 13	**Landschappelijk inpassingsplan Zandhoek 2a**
Bijlage 14	**Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek ong., naast 19**
Bijlage 15	**Te saneren gebouwen Hoekstraat 1 - 1a**
Bijlage 16	**Te saneren gebouwen Peelstraat 7**
Bijlage 17	**Te saneren gebouwen en verharding Peelsehuis 10**
Bijlage 18	**Nota archeologie Boekel**

ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met ingang van 1 januari 2024 heeft de gemeente Boekel een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Onder andere alle vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente zijn onderdeel van het tijdelijk deel. In voorliggend veegplan wil de gemeente Boekel verschillende ontwikkelingen mogelijk maken. Daarvoor hebben de betreffende initiatiefnemers een motivering opgesteld. Om deze initiatieven vast te leggen in het omgevingsplan kiest de gemeente voor het wijzigingsbesluit. De gemeente doet dat in deze begin periode van de Omgevingswet middels een tam-omgevingsplan. Voorliggend tam-omgevingsplan is, zoals de preambule al aangeeft, te vinden in hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Boekel.

Tabel 1.1 - Overzicht van de initiatieven in tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a

#	Adres/Locatie	Omschrijving initiatief
1	De Bunders 4b	Uitbreiding paardenhouderij en verplaatsing bedrijfswoning
2	Neerbroek 15c	Omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning en verkleinen bedrijfsfunctie
3	Boekweit ong.	Realisatie drie woningen
4	Peelstraat 7	Beëindiging van melkveehouderij en de omzetting naar een (vollegronds-)teeltbedrijf en realisatie Ruimte voor Ruimte woning
5	Hoekstraat 1-1a/Zandhoek ong.	Hoekstraat 1-1a: beëindiging nertsenhouderij en omzetting twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen Zandhoek ong.: realisatie twee Ruimte voor Ruimte woningen
6	Neerbroek 18-20	Beëindiging van melkveehouderij naar Wonen, waarbij 2 bedrijfswoningen omgezet worden naar 'Wonen' en de karakteristieke boerderij op nummer 20 wordt gesplitst
7	Peelsehuis 10	Beëindiging (vollegronds)teeltbedrijf en omzetting bedrijfswoning naar één burgerwoning + realisatie vrijstaande woning
8	Neerbroek 17	Beëindiging agrarisch bedrijf waarbij de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden gesplitst en worden 6 woningen gerealiseerd.
9	Zandhoek 2a	Wijziging bouwvlak van het bedrijf + realisatie nieuwe woning
10	Neerbroek ong. naast 19	Realisatie van één bouwmassa met twee woningen van ieder 500 m^3.

Voor de initiatieven is een motivering opgesteld, waarin onder meer is getoetst aan het ruimtelijk beleid en wordt ingegaan op de ruimtelijke, milieutechnische en economische uitvoerbaarheid. De motiveringen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen, en worden in hoofdstuk 2 omschreven. Voor de Donkstraat 15 is geen motivering opgesteld. Hier is een wijziging voor een bestaande loods doorgevoerd naar aanleiding van het ontwikkelen van de woonwijk de Donk.

1.2 Geldende planologische situatie

Zoals in de aanleiding aangegeven zijn alle ontwikkelingen onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Boekel. Per locatie kan binnen het tijdelijk deel een ander bestemmingsplan ten grondslag liggen. In de diverse motiveringen bij de locaties is aangegeven welk(e) bestemmingsplan(nen) dit betreft.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding van het wijzigingsbesluit (dit voorliggende TAM-plan) omschreven en is de geldende planologische situatie weergegeven. In hoofdstuk 2 worden de diverse initiatieven ingeleid en is per initiatief aangegeven welke wijzigingen er in het omgevingsplan worden geregeld. Tot slot is in hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van de initiatieven die met dit wijzigingsbesluit mogelijk worden gemaakt, op basis van de conclusies die daarover in de diverse motiveringen zijn getrokken.

Hoofdstuk 2 Beschrijving initiatieven

Met dit wijzigingsbesluit (dit voorliggende TAM-plan) worden 10 ruimtelijke initiatieven meegenomen en een wijziging voor de Donkstraat 15. In de onderstaande paragrafen worden de initiatieven kort ingeleid en is aangegeven hoe deze verwerkt zijn in het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan Boekel. Voor een uitgebreide planbeschrijving en onderzoeken wordt verwezen naar de motiveringen, die als bijlage bij de onderbouwing zijn opgenomen en in dit hoofdstuk kort worden toegelicht. Tot slot is voor alle ontwikkelingen binnen dit wijzigingsbesluit overgangsrecht voor gebruik en bouwen opgenomen met een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van terinzagelegging van het ontwerp van dit wijzigingsbesluit.

2.1 De Bunders 4b, Boekel

Huidige situatie

Aan de De Bunders 4b te Boekel is een paardenhouderij gevestigd die zich richt op het fokken en trainen van paarden. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel. De planlocatie heeft een agrarische bestemming waarbinnen de paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen zoals een rijhal, stal en longeerruimte is gevestigd. Tevens is binnen een van de aanwezige bedrijfsgebouwen een gedeelte in gebruik als bedrijfswoning en zijn er vier gastenverblijven voor bezoekers met paarden. De inrichting beschikt over een melding Activiteitenbesluit voor de huisvesting van 34 volwassen paarden.

Binnen de planlocatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning inpandig binnen bedrijfsbebouwing;
- Rijhal: oppervlakte circa 1.770 m²;
- Rijhal met inpandige bedrijfswoning: oppervlakte circa 980 m²;
- Stal ten behoeve van de huisvesting van paarden: oppervlakte circa 490 m²;
- Schuur ten behoeve van opslag van onder andere hooi en stro: oppervlakte circa 300 m²;
- Longeercirkel;
- Rijbak (circa 2.400 m²);
- Paddocks;
- Erfverharding ten behoeve van onder andere parkeren.

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de inpandige bedrijfswoning te 'verplaatsen' naar een nieuw op te richten gebouw, elders op het terrein. Om dit mogelijk te maken dient het functievlak voor de paardenhouderij vergroot te worden tot een oppervlakte van 13.760 m² waardoor de nieuwe bedrijfswoning en de reeds aanwezige paddocks, het bijgebouw en buitenrijbak binnen het bouwvlak komen te liggen. De bestaande bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als kantoor, opslag en slaapkamer voor een groom (paardenverzorger). Het aantal te huisvesten paarden bedraagt in de beoogde situatie 45 stuks.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
Het functievlak voor paardenhouderij wordt aan de noordzijde en aan de zuidzijde uitgebreid waardoor de nieuwe bedrijfswoning en de reeds aanwezige paddocks, het bijgebouw en buitenrijbak binnen het bouwvlak komen te liggen. Een eerdere herziening uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevat een omissie waardoor de noordelijk gelegen paardenbak strijdig is, maar deze dit eerst niet was. Daarnaast beslaat het bestemmingsvlak de paddocks welke ook al in de huidige situatie aanwezig zijn. Aan de zuidzijde wordt de bestemming uitgebreid ten behoeve van een bedrijfswoning. In de huidige situatie kent het plangebied al een bedrijfswoning, maar deze wordt in de beoogde situatie 'verplaatst'. Tevens wordt een overnachtingsmogelijkheid toegevoegd voor maximaal één groom in de voormalig bedrijfswoning en vier gastenverblijven in de appartementen.

Voor groom is de volgende begripsbepaling opgenomen in de regels: één iemand die zich, met name voor en na trainingen en wedstrijd en, bezighoudt met de verzorging van een rijpaard en het assisteren van een ruiter.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van de functie 'Agrarisch - Paardenhouderij' aan De Bunders 4b slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 1.

2.2 Neerbroek 15c, Boekel

Huidige situatie
Op de planlocatie aan de Neerbroek 15(c) te Boekel is een installatiebedrijf met een bedrijfswoning gevestigd. Dit installatiebedrijf is geruime tijd in eigendom van de initiatiefnemer (en tevens bewoner van Neerbroek 15c) geweest. Oorspronkelijk is de bedrijfsvoering gestart in één van de bijgebouwen bij de woning, waarna het bedrijf gevestigd is in een zelfstandig pand aan Neerbroek 15. De woning aan de Neerbroek 15c met de daarbij behorende bijgebouwen en het bedrijfspand aan de Neerbroek 15 zijn gelegen binnen een vlak met dezelfde functie, zijnde (niet-agrarisch) bedrijf.

Inmiddels is het installatiebedrijf overgenomen door de zoon van de initiatiefnemer, waardoor de initiatiefnemer en bewoner van Neerbroek 15c geen functionele binding meer heeft met het bedrijf.

Het bedrijfspand waarin het installatiebedrijf is gevestigd heeft een oppervlakte van 196 m². De bedrijfswoning inclusief de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van ongeveer 440 m². Ten slotte is op de locatie nog een vrijstaand (bij)gebouw aanwezig met een oppervlakte van 85 m².

De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied aan de noordelijke de rand van de kern Boekel. In de omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven.

Toekomstige situatie
De initiatiefnemer heeft het ter plaatse gevestigde installatiebedrijf overgedragen aan diens zoon, maar woont nog wel in de (voormalige) bedrijfswoning van het installatiebedrijf aan de Neerbroek 15c. Het wonen in de huidige (voormalige) bedrijfswoning is alleen mogelijk als dat noodzakelijk is voor het bedrijf. Omdat de bewoner geen functionele binding meer heeft met het bedrijf is daarvan echter geen sprake. De initiatiefnemer zal daarnaast op termijn de om te schakelen woning gaan verkopen aan een burger die eveneens geen binding zal hebben met het installatiebedrijf aan Neerbroek 15. Om deze reden dient de huidige bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen te worden afgesplitst en omgezet naar een burgerwoning.

Het huidige bedrijfspand met bijbehorend vrijstaand bijgebouw aan Neerbroek 15 zal in gebruik ongewijzigd blijven en maakt geen deel uit van het voorgenomen initiatief.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal niet worden gebouwd of gesloopt. Ruimtelijk gezien vinden daarmee geen wijzigingen plaatst op het erf en zal alleen sprake zijn van een wijziging van functie.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
De gebruiksactiviteit Bedrijf - Kernen ter plaatse van de percelen 996, 997 en 998, sectie K, kadastrale gemeente Boekel, komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komt de gebruiksactiviteit Wonen - Kernen, de bestaande bedrijfswoning is omgezet naar een burgerwoning en de bestaande 275 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Het bouwvlak komt direct om de bestaande woning te liggen. Ter plaatse van percelen 837 en 999 blijft de gebruiksactiviteit Bedrijf behouden, en krijgt de functie Bedrijf - Kernen, er vinden feitelijk geen wijzigingen plaats. Het maximale bebouwd oppervlakte bij het bedrijf wordt omgezet naar een percentage maximum te bebouwen van het bouwvlak van 18%. De planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijfswoning wordt uitgesloten.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van de functie Wonen - Kernen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 2.

2.3 Boekweit ong., Boekel

Huidige situatie
De planlocatie ligt in de woonwijk De Donk in de gemeente Boekel, aan de relatief nieuwe woonstraat Boekweit. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een gat in de bebouwingsstructuur langs de Boekweit. De planlocatie wordt omringd door woningen. Langs de Boekweit is sprake van een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde (twee-onder-één-kap-) en aaneengebouwde woningen (rijwoningen). Ook in architectuur is sprake van een diversiteit aan stijlen.

De planlocatie bestaat uit grasland met enkele bomen en heeft momenteel een agrarische bestemming, maar is niet als zodanig in gebruik. In de omgeving van de planlocatie zijn overwegend woningen aanwezig en slechts twee bedrijfsbestemmingen die zich bevinden aan de Donkstraat.

Toekomstige situatie
In de toekomstige situatie worden alleen vrijstaande woningen toegevoegd. Behoudens de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zullen er geen andere activiteiten plaatsvinden binnen de planlocatie dan wonen. De 3 nieuwe woningen zullen in hoogte en typologie aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Boekweit. Alle woningen zullen met de voorgevel georiënteerd zijn op de Boekweit. De maximale goothoogte zal 7 meter bedragen en de maximale bouwhoogte 10 meter (in aansluiting op de bebouwing aan de Boekweit). Het uitgangspunt is om de aanwezige bomen op en rondom het perceel te behouden.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
Op de locatie wordt voorzien in de gebruiksactiviteit Wonen - Kernen met uitoefening van mogelijkheden tot aan huis verbonden beroep. Daarnaast wordt een bouwvlak opgenomen met mogelijkheden tot realisatie van maximaal drie woningen, twee-aaneengebouwd of vrijstaand, met een maximale goothoogte van 7 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van de functie Wonen - Kernen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 3.

2.4 Donkstraat 15, Boekel

Tegelijk met de functiewijziging van de Boekweit ong. wordt ook de functie van het perceel aan de Donkstraat 15 gewijzigd. Gebleken is dat het perceel aan de Donkstraat 15 momenteel twee functies kent, de voorkant van het perceel en de loods is bestemd voor Wonen en het achterste gedeelte van het perceel en de loods is bestemd als Agrarisch, zie onderstaande figuren.

Voorheen was dit gebied agrarisch. Met de ontwikkeling van de woonwijk de Donk is alles op en rondom de locatie naar de functie wonen gewijzigd, behalve de helft van de bestaande loods. Daarom is het logisch om de loods behorende bij de Donkstraat 15 met de omgevingsplanwijziging van Boekweit ong. ook mee te wijzigen naar de functie wonen.

Figuur - de oude plannen (Links: Kom Boekel 2007 en Rechts: De Donk e.o.)

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
Het perceel van de Donkstraat 15 krijgt eveneens de functie Wonen - Kernen. Dit betekent dat de bestaande loods van 230 m^2 achter op het perceel wordt betrokken bij de woning, waardoor de loods een bijgebouw bij de woning wordt. Dit wordt aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen Donkstraat 15'. De vierkante meters bijbehorend bouwwerk voor de loods komen bovenop de standaard regeling waarin 60 of 90 m^2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. Deze functiewijziging betreft enkel een wijziging in het omgevingsplan. De feitelijke situatie ter plaatse wijzigt niet.

2.5 Peelstraat 7, Boekel

Huidige situatie
Aan de Peelstraat 7 te Boekel bevindt zich momenteel een melkveebedrijf. De locatie heeft toestemming om 60 melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder en 58 stuks jongvee te houden. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, een ligboxenstal van 640 m², een jongveestal van 333 m² en een werktuigenberging. Verder zijn op de locatie nog bijbehorende voorzieningen aanwezig zoals verharding en sleufsilo's met een gezamenlijke oppervlakte van 1.950 m².

De locatie is gelegen aan de rand van de kern. In de omgeving van de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven.

Toekomstige situatie
De initiatiefnemer wenst het melkveebedrijf ter plaatse om te schakelen naar een akkerbouwbedrijf. Hiervoor zal het grootste gedeelte van de stallen gesloopt worden, te weten 906 m². Het gedeelte dat zal blijven staan zal worden ingezet ten behoeve van de akkerbouw, dit betreft 350 m². De functie en het gebruik van de bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Door de omschakeling kan de initiatiefnemer op deze locatie blijven wonen en middels de akkerbouwtak, voldoende inkomen genereren.

Ter plaatse van de sleufsilo's wordt een compensatiewoning (ruimte-voor-ruimte woning) opgericht. Deze woning wordt gerealiseerd middels de provinciale beleidsregel 'maatwerk omgevingskwaliteit'. Door sloop van de bebouwing en voorzieningen op deze locatie kan deze woning mogelijk worden gemaakt. De toekomstige woning zal een maximale inhoud krijgen van 600 m^3 en daarnaast wordt maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen gerealiseerd. De huidige dieseltank wordt verplaatst naar de toekomstige akkerbouwloods.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
In het omgevingsplan worden de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied met bouwmogelijkheden voor één woning toegevoegd met een inhoudsmaat van 600 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen. Daarnaast worden voor de voormalige veehouderij de gebruiksactiviteit Agrarisch Bedrijf - (vollegronds-)teeltbedrijf opgenomen inclusief één bedrijfswoning en 350 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing. Het overige deel van de planlocatie krijgt de gebruiksactiviteit agrarisch.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van de functie Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uitmaakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Ter plaatse van de gebruiksactiviteit Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf en Wonen - Buitengebied wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de te slopen stallen en verharding volledig gesloopt en gesaneerd dienen te worden binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uitmaakt.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 4.

2.6 Hoekstraat 1-1a, Venhorst en Zandhoek ong., Boekel

Huidige situatie
De planlocatie voor deze ontwikkeling bestaat uit de gronden van Hoekstraat 1-1a gelegen te Venhorst en de Zandhoek ong. gelegen te Boekel.

Initiatiefnemer heeft op locatie aan de Hoekstraat 1-1a te Venhorst een nertsenhouderij geëxploiteerd. De nertsenhouderij is inmiddels beëindigd. De locatie is gelegen in het buitengebied van Venhorst en betreft een agrarische bedrijfslocatie met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. Het omliggende gebied kent een gemengde gebruiksstructuur met woningen, bedrijfsbestemmingen en landbouwgronden.

De Zandhoek ong. te Boekel en het naastgelegen perceel landbouwgrond zijn ook in eigendom van initiatiefnemer. Deze locatie is gelegen in het stedelijk gebied en aan de zuidzijde van de kern van Boekel. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor landbouwdoeleinden. De langgevelboerderij op het perceel is reeds in gebruik en bestemd als woonfunctie.

Toekomstige situatie
De nertsenhouderij aan de Hoekstraat 1-1a is reeds beëindigd, aangezien op 8 januari 2021 een vervroegd verbod op pelsdierhouderijen in is gegaan. De bestaande bedrijfsopstallen van het nertsenbedrijf zullen in de beoogde situatie worden gesloopt in het kader van de provinciale regeling maatwerk omgevingskwaliteit. De twee bedrijfswoningen op deze locatie zullen worden herontwikkeld naar een woonfunctie. Bij de woning aan de Hoekstraat 1 zal het bijgebouw van circa 250 m² behouden blijven en zo ook het bijgebouw aan de Hoekstraat 1a ter grootte van 420 m².

Met de beëindiging van de nertsenhouderij en de sloop van de bedrijfsgebouwen zullen bouwtitels worden gecreëerd conform het provinciale beleid. Omdat de bedrijfslocatie aan de Hoekstraat 1-1a te Venhorst het ruimtelijk niet wenselijk/mogelijk maakt om woningen toe te voegen is het voornemen om deze beoogde woningen, welke worden gecreëerd middels bouwtitels op grond van de provinciale regeling, nabij de kern van Boekel te realiseren aan de Zandhoek (ten westen van de Zandhoek 4a te Boekel). Dit perceel is reeds in eigendom van de initiatiefnemer en is qua ligging, geschikt voor het toevoegen van woningen.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
<u>Hoekstraat 1-1a, Venhorst</u>
De gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied wordt op deze locatie toegevoegd met twee bouwvlakken voor de twee voormalig bedrijfswoningen. Voor de Hoekstraat 1 geldt een maximum aan bijgebouwen van 250 m^2 en voor de Hoekstraat 1a geldt een maximum aan bijgebouwen van 420 m^2. Daarnaast wordt de aanduiding 'vogelbeheergebied' opgenomen ter plaatse van de planlocatie.

Ter plaatse van de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de te slopen stallen volledig gesloopt en gesaneerd dienen te worden binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uitmaakt.

Daarnaast wordt ter plaatse van de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied een voorwaardelijke verplichting gesteld om voorafgaand aan de sloop met nader bodemonderzoek de omvang van de sterke verontreiniging in kaart te brengen én (na sloop/verwijdering huidige sheds, beton en puingranulaat) het terreindeel ter plaatse van de voormalige asbesthoudende sheds dient aanvullend onderzocht te worden middels een verkennend asbestonderzoek, conform de NEN 5707.

<u>Zandhoek ong., Boekel</u>
Op de Zandhoek ong. wordt de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied opgenomen met twee bouwvlakken, voor de ruimte-voor-ruimte woningen. Daarnaast wordt de aanduiding 'vogelbeheergebied' opgenomen ter plaatse van de planlocatie.

<u>Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing</u>
In de regels is zowel een voorwaardelijke verplichting voor de locatie Hoekstraat 1-1a als Zandhoek ong. toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van Wonen - Buitengebied slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 5.

2.7 Neerbroek 18 - 20, Boekel

Huidige situatie
De planlocatie waarop dit initiatief betrekking heeft, betreft een aantal aaneengesloten percelen gelegen ten noorden van de kern Boekel. De locatie maakt onderdeel uit van een cluster aan diverse agrarische bedrijven. In de (noord)oostzijde van de planlocatie bevinden zich agrarische gronden ten behoeve van maisteelt en agrarisch grasland. Er zijn twee bedrijfswoningen gesitueerd op de percelen, namelijk Neerbroek 18 en Neerbroek 20. Daarnaast staan er enkele stallen en een aantal bijgebouwen op het terrein. Ten westen van de planlocatie zijn enkele opvanglocaties voor vluchtelingen gesitueerd. Deze zijn reeds (tijdelijk) vergund en behoren niet tot de planlocatie.

Toekomstige situatie
In de beoogde situatie worden beide (karakteristieke) bedrijfswoningen aan Neerbroek 18 en 20 los van elkaar bestemd als woonbestemming. Een groot deel van de bijgebouwen wordt gesloopt en slechts een klein bijgebouw ter grootte van 275 m² blijft behouden als bijgebouw van Neerbroek 18. De Neerbroek 20 wordt gesplitst in twee wooneenheden die geschikt zijn voor reguliere bewoning. De agrarische functie verdwijnt hiermee te r plaatse van de drie toekomstige woningen.

Ten behoeve van de splitsing van Neerbroek 20 zullen inpandig verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden. De splitsing van deze woning en ook de omzetting van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen is mede bedoeld om deze duurzaam te kunnen behouden en te zorgen dat deze karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied behouden blijft. Bij omzetting van de Neerbroek 18 zijn geen verdere werkzaamheden voorzien.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
Op de locatie wordt de gebruiksactiviteit Wonen - Kernen opgenomen met drie bouwvlakken. Twee bouwvlakken voor de gesplitste voormalig bedrijfswoning op nummer 20 en een bouwvlak voor de andere voormalig bedrijfswoning op nummer 18. Voor de Neerbroek 18 geldt een maximum aan bijgebouwen van 275 m^2. Beide woningen behouden de karakteristieke aanduiding. Daarnaast worden de aanduidingen 'vogelbeheergebied' en 'cultuurhistorisch vlak - ensembles' opgenomen ter plaatse van de planlocatie. De rest van het gebied krijgt de functie 'Groen' of 'Agrarisch'.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van Wonen - Buitengebied slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 6.

2.8 Peelsehuis 10, Boekel

Huidige situatie
In de huidige situatie bevindt zich binnen de planlocatie een bedrijfswoning (in de vorm van een langgevelboerderij), muziekstudio en -winkel, diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, sleufsilo's en erfverharding. 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.

Toekomstige situatie
De initiatiefnemer is voornemens om binnen de planlocatie het voormalige melkveebedrijf te saneren, de langgevelboerderij als bedrijfswoning zijnde om te zetten naar een burgerwoning en het realiseren van één burgerwoning als compensatie (ruimte voor ruimtekavel). Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en de aanleg van streekeigen landschapselementen in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt een bouwtitel gecreëerd met toepassing van de provinciale beleidsregel 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. De te realiseren woning zal een maximale inhoudsmaat hebben van 600 m³ met een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 150 m² zoals reeds toegestaan in het buitengebied. Voor het resterende deel wordt een resttitel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. De muziekstudio en -winkel met repetitieruimte voor lokale bandjes blijft als kleinschalige nevenactiviteit naast de woonfunctie behouden.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
De gebruiksactiviteit van het perceel als vollegrondsteeltbedrijf komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komen gebruiksactiviteit wonen waarbinnen planologisch twee burgerwoningen worden mogelijk gemaakt op twee percelen van 2.500 m². Voor de bestaande woning geldt een maximum aan bijgebouwen van 500 m^2. Op de overige gronden wordt de gebruiksactiviteit agrarisch toegestaan en de archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt de aanduiding 'vogelbeheergebied' opgenomen ter plaatse van de planlocatie.

De oppervlakte in gebruik als muziekstudio/winkel bedraagt maximaal 350 m^2.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van Wonen - Buitengebied slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat het perceel op dit moment niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Voorafgaand aan de sloop van de opstallen zal een sanering van het aangetroffen asbest uitgevoerd moeten worden. Tevens zal er een onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de toegepaste halfverharding.
Op grond van bovenstaande is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied waarbij geldt dat voorafgaand aan de bouwvergunning, het uitgraven van de bouwput gecombineerd kan worden met de benodigde proefsleuven onderzoek.

Ook wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied waarin gesteld is dat voorafgaand aan de sloop van de opstallen volledige asbestsanering heeft plaatsgevonden. Tevens zal de aanwezige halfverharding vanwege een asbest verdachte situatie onderzocht moeten worden op asbest en bij aantreffen van asbest volledig gesaneerd moeten worden. En (voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning) wordt verplicht dat het uitgraven van de bouwput gecombineerd wordt met het benodigde archeologische proefsleuvenonderzoek.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 7.

2.9 Neerbroek 17, Boekel

Huidige situatie
De planlocatie is gelegen aan de Neerbroek 17 in het buurtschap 'Neerbroek' en heeft een agrarische functie. Het perceel is aan drie zijden omsloten door de weg Neerbroek. Op het terrein is een karakteristieke onbewoonde bedrijfswoning aanwezig met daaromheen diverse stallen en mestkelders die niet meer in gebruik zijn. De boerderij is voorzien van een ruime voor- en zijtuin met een notenboom. Het groen rond de stallen bestaat uit een gemaaide weide omheind met een metalen hek. De westzijde kenmerkt zich door de laanbomen, sloten en landelijke bebouwing met ruime voortuinen. Aan de zuidzijde ligt een smalle toegangsweg naar Neerbroek 10 die richting het oosten voor gemotoriseerd verkeer is afgesloten. Aan deze zijde ligt ook bedrijventerrein 'De Vlonder'. Aan de oostzijde liggen de percelen van Neerbroek 13 (zuid) en 15 (noord), gescheiden door een brede watergang. Aan de noordzijde kenmerkt Neerbroek zich door grote percelen met woningen op diverse afstanden tot de weg en een duidelijke landschappelijke begeleiding met bomen en watergangen.

Toekomstige situatie
Op de planlocatie worden de bestaande agrarische opstallen (voormalige varkensstallen) gesaneerd, de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden gesplitst en worden nog 6 extra woningen gerealiseerd. Daarnaast zal het perceel groen worden ingepast en wordt er ruimte gecreëerd voor een hobbymatige fruitboomgaard.

De sanering van de stallen à 1.440 m², de sanering van de mestkelders en de sanering van de erfverharding biedt kans om het terrein van de voormalige veehouderij opnieuw in te richten ten behoeve van woningbouw en de groene beleving van het buurtschap. Bij het realiseren van de woningbouw is rekening gehouden met de vier verschillende zijde. In totaal is ruimte voor zes nieuwe kavels variërend van circa 770 m² tot 1.215 m².

Aan de noordzijde van de planlocatie wordt de historische beeldbepalende T-boerderij gesplitst en de groene voortuin blijft behouden. Op het achtererf van de boerderij wordt in een boerenerfconstructie een klein bebouwingsensemble met drie woningen rond een centraal erf gerealiseerd. Tussen de twee zuidelijke kavels komt een kleine boomgaard, dit zorgt voor lucht en ruimte in en aan het erf. Tot slot biedt de westzijde kans om een drietal woningen aan het lint te situeren; één vrijstaande woning en twee woningen in één langgeveltype passend in het gevarieerde bebouwingsbeeld van de lintstructuur.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
Binnen de planlocatie wordt de gebruiksactiviteit Wonen - Kernen met zes bouwvlakken gerealiseerd voor in totaal 8 woningen. Het zuidoostelijke bouwvlak en het bouwvlak met daarin de bestaande woning Neerbroek 17 kent een maatvoeringsaanduiding voor het aantal woningen '2' en de aanduiding 'twee-aaneen'. Voor de overige woningen wordt een bouwvak voor één woningen opgenomen en de aanduiding 'vrijstaand'. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter. Van de drie zuidelijke bouwvlakken krijgen de twee meest oostelijke vlakken een maatvoeringsaanduiding maximale oppervlakte bijgebouwen 150 m^2. De overige ruimte krijgt de functie groen en de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft van gehandhaafd. Ook de cultuurhistorische vlak - ensembles en het vogelbeheergebied blijven gehandhaafd.

In de regels is voor de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 8.

2.10 Zandhoek 2a, hoek Zandhoek en Bergstraat, Boekel

Huidige situatie
In de bestaande situatie is de planlocatie 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 m^2.

Toekomstige situatie
Op de planlocatie wordt een woning opgericht met bijbehorende bouwwerken. De woning wordt opgericht op een minimale afstand van 10 meter tot de functie verkeer en de bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 150 m^2. Bij het bepalen van de exacte situering van de woning en bijgebouw wordt een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden met betrekking tot de woning met aangebouwde bouwwerken.

De loods op de locatie Zandhoek 2a wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe loods gerealiseerd met een totale oppervlakte van 816 m^2 en een bedrijfswoning van 170 m^2. Zij worden zodanig gesitueerd dat zij binnen de kadastrale perceelsgrens liggen.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
Op de locatie aan de Zandhoek 2a wordt het bouwvlak en de aanduiding voor de bedrijfswoning binnen de gebruiksactiviteit 'Bedrijf – Kernen' vervormd. Voor het bedrijf geldt een maximum bebouwingspercentage van 85%.

Aan de oostzijde wordt de gebruiksactiviteit 'Wonen – Kernen' met bouwvlak toegekend voor één woning. Tussen de gebruiksactiviteiten 'Bedrijf – Kernen' en 'Wonen – Kernen' komt de gebruiksactiviteit 'Groen'.
De archeologische waarde 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' blijft behouden.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden ten behoeve van de functie Wonen - Kernen toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.mm

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 9.

2.11 Neerbroek ong. naast 19, Boekel

Huidige situatie
De planlocatie bevindt zich aan de Neerbroek (ongenummerd), nabij nummer 19 te Boekel. Voorheen is de locatie in gebruik geweest als weiland en stond er een woning. Vanwege de realisatie van de Randweg werd deze woning gesloopt en is het terrein braak komen te liggen waar gedeeltelijk groen gerealiseerd is. De oppervlakte van de planlocatie bedraagt 4.615 m².

Toekomstige situatie
De initiatiefnemer is voornemens een tweetal Ruimte-voor-ruimtewoningen (twee-onder-één-kap) op te richten binnen het perceel aan de Neerbroek. Ten noorden van de bestaande woning aan de Neerbroek 19, welke behouden blijft, wordt één twee-onder-één-kapwoning opgericht. Om binnen het straatbeeld en de directe omgeving te passen (overgang stedelijk naar landelijk gebied) worden de woningen gerealiseerd in de vorm van een langgevelboerderij. Iedere wooneenheid heeft een eigen bijgebouw en het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein. De beoogde woonkavel heeft een oppervlakte van 1.700 m². Beide woningen krijgen een inhoud van maximaal 500m^3.

Wijzigingen in de regels voor de fysieke leefomgeving
De gebruiksactiviteit 'Wonen – Buitengebied' wordt toegekend ten noorden van de bestaande woning aan de Neerbroek 19. Ook worden twee bouwvlakken opgenomen met een aanduiding 'twee-aaneen', met een maatvoeringsaanduiding voor een maximale inhoud van 500m^3. De archeologische waarde 'Waarde - Archeologie 3' blijft behouden. Daarnaast wordt de aanduiding 'vogelbeheergebied' opgenomen ter plaatse van de planlocatie.

In de regels is voor de gebruiksactiviteit Wonen - Buitengebied een voorwaardelijke verplichting voor deze locatie toegevoegd, die het gebruiken en bouwen van de gronden voor het wonen slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit (voorliggend TAM-plan) waar deze locatie onderdeel van uit maakt, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Motivering en onderzoeken
De motivering met bijbehorende onderzoeken en het erfbeplantingsplan van deze locatie zijn opgenomen in Bijlage 10.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van dit tam-omgevingsplan, zijn getoetst aan de relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In een aantal gevallen zijn er onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat hieraan wordt voldaan, bijvoorbeeld verkennend bodemonderzoek of archeologisch onderzoek. De motiveringen, die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd, bevatten onderbouwingen van de relevante omgevingsaspecten en zo nodig ook onderzoeksrapportages.

Om voor het aspect bodem overeen te stemmen met de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is, aanvullend op de motiveringen bij de locaties, een aanvullende bepaling opgenomen bij de gebruiksactiviteit paardenhouderij, bedrijf - kernen, wonen - buitengebied en wonen - kernen: het bouwen van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m^2, voor zover in de bruidsschat als vergunningvrij bouwwerk aangewezen, is een vergunningplichtige activiteit. Voor de bouw van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m^2 wordt door de aanvulling op de bruidsschat een vergunningplicht opgenomen.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkelingen economisch niet evident onuitvoerbaar zijn. Dit houdt in dat:

a. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
b. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

In de motiveringen van de ontwikkelingen is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Indien een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. De ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als een kostenverhaalplichtige activiteit (artikel 8.13 lid c). Op grond van artikel 13.12 van de Omgevingswet is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin staat beschreven dat de initiatiefnemer de plankosten voor de ontwikkeling betaald. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins verzekerd. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan.

Conclusie

Uit het bovenstaande volgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen niet evident economisch onuitvoerbaar zijn.

3.3 Participatie/Omgevingsdialoog

Voor de diverse ontwikkelingen is participatie uitgevoerd door de initiatiefnemers. Dit is gebeurd in de vorm van een omgevingsdialoog conform de gemeentelijke spelregels van Boekel. In de meeste gevallen is de dialoog ook toegevoegd als bijlage aan de motiveringen, maar in enkele gevallen is deze vanwege privacy redenen niet openbaar gemaakt.

3.4 Nota zienswijzen

In bijlage 11 is de Nota van Zienswijzen opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn enkele aanpassingen doorgevoerd. In deze bijlage zijn de beantwoording van de zienswijzen en de eventuele aanpassingen terug te vinden.

BIJLAGEN ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Motivering De Bunders 4b, Boekel

Bijlage 2 Motivering Neerbroek 15c, Boekel

Bijlage 3 Motivering Boekweit ong., Boekel

Bijlage 4 Motivering Peelstraat 7, Boekel

Bijlage 5 Motivering Hoekstraat 1-1a, Venhorst en Zandhoek ong., Boekel

Bijlage 6 Motivering Neerbroek 18-20, Boekel

Bijlage 7 Motivering Peelsehuis 10, Boekel

Bijlage 8 Motivering Neerbroek 17, Boekel

Bijlage 9 Motivering Zandhoek 2a en hoek Zandhoek/ Bergstraat Boekel

Bijlage 10 Motivering Neerbroek ong. naast 19, Boekel

Bijlage 11 Nota van Zienswijzen

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 toepassing omgevingsplan

artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

1.2 plan

het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025 met identificatienummer NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 van de gemeente Boekel.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aan- en uitbouw

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aan-huis-verbonden beroep

en dienstverlenend beroep, dat in een woning en/of bijbehorend bouwwerk door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij het perceel in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aardkundige waarden

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn.

1.7 agrarisch bedrijf

een inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf (Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf), een veehouderij (Agrarisch bedrijf - veehouderij), een glastuinbouwbedrijf (Agrarisch bedrijf - glastuinbouwbedrijf), een paardenhouderij (Agrarisch - paardenhouderij) of een overig agrarisch bedrijf (Agrarisch bedrijf - overig bedrijf). Mest wordt niet tot de voortgebrachte agrarische producten gerekend.

1.8 agrarisch deskundige
de commissie Advies Agrarische Bouwaanvragen (AAB) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen, op het gebied van land- en tuinbouw.

1.9 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.13 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.14 Beschermde bomen Boekel 2017
lijst van monumentale of waardevolle bomen zoals weergegeven en te raadplegen op de website Beschermde bomen Boekel 2017.

1.15 bestaande aantal dierplaatsen
het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan.

1.16 bestaande ammoniakemissie door beweiding
de beweiding zoals toegepast in het jaar voorafgaand aan de vaststelling van het plan.

1.17 bestaande ammoniakemissie per bouwvlak
bestaande ammoniakemissie wordt bepaald door:
a. de ammoniakemissie vanuit stallen, gebaseerd op het bestaande aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem;
b. indien van toepassing, ammoniakemissie vanuit mestopslag die geen onderdeel uitmaakt van het stalsysteem.

1.18 bestaande diersoorten
de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

1.19 bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bestaand stalsysteem
het legaal gerealiseerde stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan; bedoeld zijn de stalsystemen overeenkomstig de unieke stalbeschrijvingen van de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav) alsmede de nageschakelde initiatieven.

1.21 bestaande stikstofdepositie
bestaande stikstofdepositie wordt bepaald door:
a. de bestaande ammoniakemissie per bouwvlak, en;
b. de emissies door transportbewegingen die samenhangen met het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of stalsystemen, en;
c. indien van toepassing, de bestaande ammoniakemissie door beweiding.

1.22 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.23 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor toegelaten functies geschikt of geschikt te maken is.

1.25 bouwperceelgrens
een grens van een bouwwerkperceel.

1.26 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.27 carport
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.28 dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.29 dakopbouw
een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakvoet bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke daknok uitkomt en de onderzijden van de constructie in een of beide dakvlakken is zijn geplaatst.

1.30 detailhandel
bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 dierenverblijf
gebouw, met inbegrip van de verharde uitloop, voor het houden van landbouwhuisdieren of een ander bouwwerk voor het houden van pelsdieren.

1.32 erf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.33 erfbeplanting
afschermende of maskerende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwwerkperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.34 erker
Een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

1.35 evenement
een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.36 extensief recreatief medegebruik
recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met inbegrip van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden met wegbewijzering en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

1.37 extensieve dagrecreatie
de niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.38 functievlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde toelaatbare functie.

1.39 gebouw
bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 geurbelasting
de geurbelasting ter plaatse van de gevel van het gevoelige object, berekend met V-Stacks, uitgedrukt in Europese odour units per m^3.

1.41 geurgevoelig object

a. gebouw:

1°. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;

2°. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en

3°. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of

b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd

1.42 groom

één iemand die zich, met name voor en na trainingen en wedstrijd en, bezighoudt met de verzorging van een rijpaard en het assisteren van een ruiter.

1.43 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij de productie die geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen en/of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1,5 m of meer.

1.44 groepsaccommodatie

een accommodatie die logies overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband zijnde) verstrekt**.**

1.45 grootschalige detailhandel

detailhandel in de volgende categorieën:

a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
c. tuincentra;
d. grootschalige detailhandelsbedrijven in meubels, keukens en badkamers, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.46 hakhout

een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen.

1.47 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.48 hokdierenhouderij

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkveehouderij en schapenhouderij.

1.49 hoofdgebouw
gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is

1.50 horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.51 hotel
horeca, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.52 houtopstand
zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend.

1.53 hoveniersbedrijf
een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.54 kamerverhuur
het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden.

1.55 kampeermiddelen
niet als een bouwwerk aan te merken onderkomens, zoals vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.56 kantoorfunctie
gebruiksfunctie voor administratie.

1.57 kappen
rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een boom tot gevolg kunnen hebben.

1.58 kantoorgebouw
gebouw of gedeelte daarvan met alleen een of meer kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan.

1.59 karakteristiek gebouw

een gebouw dat gelet op het uitwendige karakter wordt beschouwd als zijnde een onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege zijn cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid; onder het uitwendige karakter wordt verstaan de bestaande totaliteit van:

a. de bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
b. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
c. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;

onder uitwendig karakter kunnen mede worden verstaan:

d. dakoverstekken, goot- en daklijsten;
e. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

1.60 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning en/of vrijstaand of bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, waarbij het perceel in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.62 kleinschalig dagrecreatief medegebruik

activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.63 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van kleinschalig dagrecreatief medegebruik.

1.64 kwetsbaar gebouw

kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

1.65 landschappelijke waarden

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.66 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.67 manege
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen:
a. het in pension houden van paarden en/of pony's;
b. horeca (kantine, foyer en dergelijke) en verenigingsaccommodatie;
c. het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.68 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.69 mestbassin
voorziening voor het opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie van meststoffen, met uitzondering van een mestkelder of een opslagtank.

1.70 mestbewerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding hygiënisatie of indamping van mest.

1.71 mestsilo
permanente of semi permanente constructie met harde wanden, al dan niet met kunststoffolie binnenzak, en een kap, drijvend dek of vergelijkbare voorziening die de bovenzijde afsluit.

1.72 mestzak
mestbassin, geheel of gedeeltelijk gelegen boven het maaiveld, voornamelijk opgebouwd uit folies waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen.

1.73 mobiele mestinstallatie
in zijn geheel verplaatsbare en verrijdbare, niet onlosmakelijk met de grond verbonden installatie voor de bewerking van mest.

1.74 NEN
de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.75 nieuwvestiging
het omschakelen naar een andere functie op de gronden die aangemerkt zijn als gronden zonder bouwvlak maar waarbij, voor het volledig kunnen uitoefenen van de nieuwe functie, de gronden aangemerkt moeten gaan worden als bouwvlak.

1.76 nutsvoorzieningen
de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.77 odour units (ouE/m3. P98)
geurconcentratie als aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (ouE/m^3), gemeten volgens de NEN-EN 13725:2003 'Luchtbepaling van de geurconcentratie door dynamische olfactometrie'; voor de geurbelasting wordt uitgegaan van het gebruikelijke 98-percentiel geurconcentratie hetgeen betekent dat de - met een verspreidingsmodel - berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van de tijdseenheid niet wordt overschreden.

1.78 omgevingsplan
omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

1.79 omschakeling of vestiging
het omschakelen naar of vestigen van een andere functie op de gronden die zijn aangemerkt als bouwvlak.

1.80 ondergeschikte detailhandel
detailhandel die als nevenactiviteit een duidelijke relatie heeft met de toegestane hoofdactiviteit en in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de toegestane hoofdactiviteit.

1.81 ondergronds bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde straatpeil.

1.82 overig agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegrond)teeltbedrijf, paardenhouderij of glastuinbouw valt zoals witloftrekkerijen, champignonkwekerijen, wormenkwekerijen of aquacultuur.

1.83 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.84 paardenbak en vergelijkbare voorzieningen
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining; onder vergelijkbare voorzieningen worden verstaan paddocks (relatief kleine omheinde uitloop, veelal voorzien van een zandbodem, in aansluiting op de stalling en ten behoeve van de vrije uitloop van paarden en pony's), stap- trainingsmolens, longeercirkels en paardencarrousels.

1.85 paardenhouderij
een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op:
a. het houden, melken, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden en/of;
b. het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.86 paardrijactiviteiten
het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.87 paardrijschool
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.

1.88 permanente bewoning
het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar.

1.89 platte afdekking
een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.90 plattelandswoning
een agrarische bedrijfswoning welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het binnen hetzelfde functievlak aanwezige agrarisch bedrijf.

1.91 praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.92 recreatiewoning
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.93 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.94 slopen
geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen.

1.95 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.96 stacaravan
een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.97 standplaats voor toeristisch kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende een gedeelte van het jaar.

1.98 straatpeil
a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.99 teeltondersteunende voorzieningen
voorzieningen of constructies die bij agrarische bedrijven worden toegepast om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te bevorderen, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van producten te verbeteren, nader te onderscheiden in:
a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die niet langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst, te onderscheiden in:
    1. lage tijdelijke voorzieningen: voorzieningen zoals afdekfolies, acryldoek, insectengaas, tunnels met een bouwhoogte van niet meer dan 1.50 m;
    2. hoge tijdelijke voorzieningen: voorzieningen zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen en regenkappen met een bouwhoogte van meer dan 1.50 m;
b. permanente teeltondersteunende voorzieningen, te onderscheiden in:
    1. lage permanente voorzieningen: voorzieningen zoals containervelden;
    2. hoge permanente voorzieningen: voorzieningen zoals teeltondersteunende kassen, tunnelkassen, rolkassen, gaaskassen, stellingen en regenkappen met een bouwhoogte van meer dan 1.50 m.

1.100 veehouderij
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en/of pelsdieren.

1.101 vellen
rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben.

1.102 verblijfsmiddelen
de voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.103 verhard oppervlak
oppervlak waarop bouwwerken of verhardingen aanwezig zijn.

1.104 verkoopvloeroppervlakte
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.105 (vollegronds)teeltbedrijf
een agrarisch bedrijf dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.106 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of ''uitstraling'' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.107 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.108 voorgevelrooilijn
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.109 vrijstaand
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelgrens zijn gebouwd.

1.110 vuurwerk
artikel voor vermaak, dat een explosieve stof of explosief mengsel bevat en tot doel heeft warmte, licht, geluid, gas of rook te maken door zichzelf onderhoudende exotherme chemische reacties.

1.111 waterhuishoudkundige voorzieningen
Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.112 woning
een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.113 zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op meerdere locaties in de gemeente Boekel die in dit plan omschreven zijn, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op artikel 22.23 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 afstand

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

3.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.7 ondergeschikte delen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Niet genoemde activiteiten en activiteiten die in strijd zijn met dit plan zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 5 Agrarisch

5.1 Functieomschrijving

In het voor 'Agrarisch' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. agrarisch grondgebruik waaronder in ieder geval ook wordt verstaan:
   1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat deze voorzieningen niet zijn toegestaan op de gronden met de functie Groen;
   2. hobbymatig agrarisch grondgebruik, dierenweide;
   3. beweiding door manegepaarden;
   4. met dien verstande dat de aanleg van nieuwe fruitboomgaarden uitsluitend is toegestaan indien een minimale afstand van 50 m vanaf de fruitbomen tot de functie Wonen wordt aangehouden;
b. overige vergunde kleinschalige bedrijfsmatige nevenactiviteiten;

het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van bijbehorende voorzieningen zoals:

c. waterlopen;
d. tuinen;
e. in- en uitritten bij functies;
f. nieuwe natuurgebieden en nieuwe landschapselementen.

5.2 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels:

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

In afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan geldt voor bouwwerken, geen gebouw zijnde dat:

a. erf- en perceelsafscheidingen zijn toegestaan tot ten hoogste 1 m;

In aanvulling op artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan geldt:

b. afscheidingen voor grootvee zijn toegestaan tot 1,25 m;
c. dat overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, voor verkeersgeleiding, verlichting, bewegwijzering, abri's, kunstwerken en vergelijkbare noodzakelijke voorzieningen van algemeen nut, ten dienste van het gebruik zijn toegestaan tot ten hoogste 6 m;
d. hobbymatige paardenbakken en vergelijkbare voorzieningen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 1.200 m² met dien verstande dat:
   1. de voorziening wordt gerealiseerd aansluitend aan de functie 'Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' of 'Wonen - Buitengebied';
   2. de voorziening mg uitsluitend worden gerealiseerd indien op de aansluitende functie 'Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' of 'Wonen - Buitengebied' in fysiek opzicht geen effectieve ruimte meer aanwezig is voor de realisering;
   3. het gebruik van buitenverlichting ten behoeve van de paardenbak is niet toegestaan;
   4. in afwijking van lid b mag de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1,50 m mag bedragen;

e. silo's en windturbines zijn niet toegestaan;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van het gebruik zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 4 m.

Artikel 6 Agrarisch - paardenhouderij

6.1 Functieomschrijving

In het voor 'Agrarisch - paardenhouderij' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. paardenhouderij bij wijze van hoofdactiviteit;
b. paardrijactiviteiten bij wijze van nevenactiviteit;
c. alsmede (vollegronds)teeltbedrijf of overig agrarisch bedrijf;
d. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering tenzij in het plan anders is aangeduid;
e. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overnachting' tevens een logiesfunctie voor maximaal één groom en vier gastenverblijven;
f. het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en toegangswegen.

6.2 Beperking vergunningvrij artikel 22.26

In aanvulling op artikel 22.26 , aanhef en onder a, van dit omgevingsplan, geldt dat voor zover het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan zich kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 50 m^2.

6.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels:

6.3.1 Bouwen algemeen

a. bij nieuwbouw en/of vervangende nieuwbouw is realisatie van een nieuw zeer kwetsbaar gebouw, kwetsbaar gebouw of beperkt kwetsbaar gebouw of object binnen 10^6-contouren voor het plaatsgebonden risico van activiteiten met een extern veiligheidsrisico niet toegestaan.

6.3.2 Agrarische bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsbebouwing geldt het volgende:

a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
b. voor zover de goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande goothoogte of bouwhoogte als maximum;
c. bij nieuwbouw en/of vervangende nieuwbouw wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing die ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2 Beleidsnotitie erfbeplanting, of diens rechtsopvolgers;
d. bij nieuwbouw van gebouwen wordt hydrologisch neutraal gebouwd.

6.3.3 Bedrijfswoning met overkappingen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt het volgende:

a. het aantal toegestane bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
b. overkappingen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
c. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
d. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
e. de goot- en bouwhoogte van overkappingen of bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 4 m respectievelijk 6 m bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 100 m² bedragen;
g. overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mogen op het zijerf (gerekend vanaf de voorgevellijn van de woning) en het achtererf worden gebouwd waarbij de afstand tussen de bedrijfswoning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 10 m mag bedragen;
h. voor zover de inhoud, oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande inhoud, oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte als maximum;
i. voor zover de afstand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande afstand als maximum.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing De Bunders 4b

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing 1' aan De Bunders 4b, mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Agrarisch - paardenhouderij' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4.

Artikel 7 Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf

7.1 Functieomschrijving

In het voor 'Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. (vollegronds)teeltbedrijf bij wijze van hoofdactiviteit;
b. overig agrarisch bedrijf;
c. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
d. het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van bijbehorende voorzieningen bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en toegangswegen;
e. de volgende nevenfuncties bij agrarische bedrijven:
    1. bewerking en/of verwerking van door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten in maximaal 15 % van de aanwezige bedrijfsgebouwen en tot maximaal 200 m²;
    2. detailhandel in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 50 m² of zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
    3. gebruik van bestaande bouwwerken voor de stalling van caravans en kampeerauto's tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

7.2 Beperking vergunningvrij artikel 22.26

In aanvulling op artikel 22.26, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan, geldt dat voor zover het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan zich kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 50 m^2.

7.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels:

7.3.1 Bouwen algemeen

a. bij nieuwbouw en/of vervangende nieuwbouw is realisatie van een nieuw zeer kwetsbaar gebouw, kwetsbaar gebouw of beperkt kwetsbaar gebouw of object binnen 10^6-contouren voor het plaatsgebonden risico van activiteiten met een extern veiligheidsrisico niet toegestaan.

7.3.2 Agrarische bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsbebouwing geldt het volgende:

a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
b. voor zover de goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande goothoogte of bouwhoogte als maximum;
c. bij nieuwbouw en/of vervangende nieuwbouw wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing die ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2 Beleidsnotitie erfbeplanting;
d. bij nieuwbouw van gebouwen wordt hydrologisch neutraal gebouwd.

7.3.3 Bedrijfswoning met overkappingen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt het volgende:

a. het aantal toegestane bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1 tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
b. overkappingen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
c. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
d. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
e. de goot- en bouwhoogte van overkappingen of bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 4 m respectievelijk 6 m bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 100 m² bedragen;
g. overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mogen op het zijerf (gerekend vanaf de voorgevellijn van de woning) en het achtererf worden gebouwd waarbij de afstand tussen de bedrijfswoning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 10 m mag bedragen;
h. voor zover de inhoud, oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande inhoud, oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte als maximum;
i. voor zover de afstand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande afstand als maximum.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting - Peelstraat 7

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing 2' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds-)teeltbedrijf' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 7.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sloopverplichting 1' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds-)teeltbedrijf' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 volledige sanering plaatsvindt van de aangegeven agrarische bedrijfsbebouwing en verharding aan de Peelstraat 7, zoals opgenomen in bijlage 16.

Artikel 8 Bedrijf - Kernen

8.1 Functieomschrijving

In het voor 'Bedrijf - Kernen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. bedrijf overeenkomstig categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. uitsluitend één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding;
c. productiegebonden detailhandel;
d. ondergeschikte detailhandel;
e. kantoren als ondergeschikte functie;
f. opslag en uitstalling achter de voorgevellijn;
g. het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van:
    1. tuinen;
    2. erven en terreinen;
    3. parkeervoorzieningen;
    4. groenvoorzieningen;
    5. nutsvoorzieningen;
    6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    7. ontsluitingswegen en inritten.

8.2 Beperking vergunningvrij artikel 22.26

In aanvulling op artikel 22.26, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan, geldt dat voor zover het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan zich kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 50 m^2.

8.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.3.1 Algemeen

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

8.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt het volgende:

a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
b. voor zover de goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Zandhoek-Bergstraat' met kenmerk NL.IMRO.0755.BPHBOEKzandhbergst-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte als maximum;
c. bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen dient minimaal 2 meter afstand tot het naastgelegen bouwvlak in acht te worden genomen;
d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' geldt het op de verbeelding aangegeven percentage als maximum te bebouwen gedeelte van het bouwvlak.

8.3.3 Bedrijfswoning bouwen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt:

a. nieuwbouw van een bedrijfswoning is enkel toegestaan ter plekke van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan';
b. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m3;
d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 7 m;
e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
f. voor zover de inhoud, goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Zandhoek-Bergstraat' met kenmerk NL.IMRO.0755.BPHBOEKzandhbergst-ON01 meer bedraagt geldt de bestaande inhoud, goothoogte of bouwhoogte als maximum en voor zover de afstand tot de perceelgrenzen minder bedraagt geldt de bestaande afstand als minimum.

8.3.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 meter;
c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m²;
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
e. De (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
f. Voor de voorgevellijn mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
    3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
    4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. De (bouw)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m;
c. De (bouw)hoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
d. De (bouw)hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. De (bouw)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan bedragen 4 m;
f. Carports mogen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
    2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
    3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

Artikel 9 Groen

9.1 Functieomschrijving

In het voor 'Groen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. extensief recreatief medegebruik;
b. het aanleggen, in gebruik nemen en in standhouden van:
    1. groen;
    2. water;
    3. waterhuishoudkundige voorzieningen;
    4. nutsvoorzieningen; en
    5. toegangswegen.

9.2 Specifieke functieregels

Voor het toegestane gebruik in 9.1 geldt het volgende:

a. extensief dagrecreatief medegebruik waardoor de afschermende functie van het groen onevenredig afneemt of de natuurlijke kwaliteiten van het groen onevenredig worden aangetast, zijn niet toegestaan;

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het kappen van bomen en rooien van houtgewas.

9.3.2 Uitzondering

Het gestelde verbod in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.3.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod in lid 9.3.1 onder a af te wijken (omgevingsvergunning voor afwijkingsactiviteit) wordt verleend:

a. indien het uitvoeren van de activiteit geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afschermende werking van het groen.

9.3.4 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften vaststellen gericht op herplant.

Artikel 10 Wonen - Buitengebied

10.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen;
b. al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een:
    1. aan-huis-verbonden beroep;
    2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio en -winkel' is het toegestaan om een muziekstudio en -winkel met bijbehorende repetitie- en opslagruimte te exploiteren met een maximum gebruiksoppervlakte van 350 m²;
d. het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

10.2 Beperking vergunningvrij artikel 22.26

In aanvulling op artikel 22.26, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan, geldt dat voor zover het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan zich kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 50 m^2.

10.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels:

10.3.1 Bouwen algemeen

a. voor zover de oppervlakte, dakhelling, goothoogte of bouwhoogte of de afstand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer of minder bedraagt dan bepaald in dit artikel geldt de bestaande oppervlakte, dakhelling, goothoogte of bouwhoogte of de afstand als maximum of minimum;
b. bij nieuwbouw en/of vervangende nieuwbouw is realisatie van een nieuw zeer kwetsbaar gebouw, kwetsbaar gebouw of beperkt kwetsbaar gebouw of object binnen 10^6-contouren voor het plaatsgebonden risico van activiteiten met een extern veiligheidsrisico niet toegestaan.
c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

10.3.2 Hoofdgebouwen bouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt het volgende:

a. het aantal toegestane hoofdgebouwen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
b. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 600 m³ tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
e. voor zover de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt dan door dit plan toegestaan wordt, geldt de bestaande goot- of bouwhoogte als maximum;
f. voor zover op een hoofdgebouw de regeling in 10.3.1 van toepassing is en de inhoud ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt dan onder 10.3.1 bepaalt, geldt de bestaande oppervlakte als maximum met dien verstande dat - in afwijking van het bepaalde onder 10.3.1 - in geval van herbouw het hiervoor bepaalde slechts van toepassing is, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

10.3.3 Bijbehorende bouwwerken bouwen

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

a. de goot- en bouwhoogte mag ten hoogste 4 m respectievelijk 6 m bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale oppervlakte bijgebouwen' geldt een maximaal gezamenlijk oppervlak zoals weergegeven op de verbeelding;
c. bijbehorende bouwwerken mogen op het zijerf (gerekend vanaf de voorgevellijn van de woning) en het achtererf worden gebouwd waarbij de afstand tussen de woning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 10 m mag bedragen;
d. voor zover de goot- of bouwhoogte of de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 meer bedraagt dan door dit plan toegestaan wordt, geldt de bestaande goot- of bouwhoogte of de afstand als maximum;
e. voor zover op een bijbehorend bouwwerk het bepaalde in artikel 10.3.1 onder a van toepassing is, geldt in het geval van herbouw of vervangende nieuwbouw dat dit uitsluitend mag op dezelfde locatie als het bijbehorend bouwwerk aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01.

10.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

In afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan geldt voor bouwwerken, geen gebouw zijnde dat:

a. erf- en perceelsafscheidingen zijn toegestaan tot ten hoogste 1 m;

In aanvulling op artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan geldt:

b. dat de goot- en bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 4 m respectievelijk 6 m mag bedragen;
c. voor zover op een overkapping het bepaalde in artikel 10.3.1 onder a van toepassing is, geldt in het geval van herbouw of vervangende nieuwbouw dat dit uitsluitend mag op dezelfde locatie als de overkapping aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' met kenmerk NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-ON01 .

10.4 Meldingsplicht voor afwijken van de functieregels

10.4.1 Afwijken gebruiksactiviteit

Met een melding wordt een gebruiksactiviteit toegelaten die in strijd is met lid 10.1 voor:

a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

10.4.2 Voorwaarden en indieningsvereisten melding

Voor een melding gelden de volgende beoordelingsregels:

a. De woning wordt door niet meer dan één huishouden of maximaal zes tijdelijke arbeidsmigranten die geen huishouden vormen bewoond;
b. Voorts gelden de voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van bijlage 3 Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten.

10.4.3 Procedureregel melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregel:

a. De melding met onderbouwing dat aan de voorwaarden wordt voldaan wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket;
b. Ingebruikname is pas toegestaan indien aan de voorwaarden is voldaan, dan wel deze voorwaarden zijn gerealiseerd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Voorwaardelijke verplichting Neerbroek 15c

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 1' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 5.

10.5.2 Voorwaardelijke verplichting Peelstraat 7

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sloopverplichting 1' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 volledige sanering plaatsvindt van de aangegeven agrarische bedrijfsbebouwing en verharding aan de Peelstraat 7, zoals opgenomen in bijlage 16.

10.5.3 Voorwaardelijke verplichting Hoekstraat 1-1a

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 2' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 8;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sloopverplichting 2' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 volledige sanering plaatsvindt van de aangegeven agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hoekstraat 1 en 1a, zoals opgenomen in bijlage 15;

en mag alleen worden gesloopt indien:

c. voorafgaand aan het indienen van de sloopmelding(en) een nader bodemonderzoek verricht is om de omvang van de sterke grondverontreiniging in kaart te brengen;
d. (na sloop/verwijdering huidige sheds, beton en puingranulaat) het terreindeel ter plaatse van de voormalige asbesthoudende sheds aanvullend wordt onderzocht middels een verkennend asbestonderzoek, conform de NEN 5707.

10.5.4 Voorwaardelijke verplichting Zandhoek ong.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 3' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 9.

10.5.5 Voorwaardelijke verplichting Neerbroek 18-20

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 4' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 10.

10.5.6 Voorwaardelijke verplichting Peelsehuis 10

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 5' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 11;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sloopverplichting 3' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 volledige sanering plaatsvindt van de aangegeven agrarische bedrijfsbebouwing aan de Peelsehuis 10, zoals opgenomen in bijlage 17;

er mag alleen worden gesloopt indien:

c. voorafgaand aan de sloop van de opstallen volledige asbestsanering heeft plaatsgevonden;
d. tevens moet de aanwezige halfverharding vanwege een asbest verdachte situatie onderzocht worden op asbest en bij aantreffen van asbest volledig gesaneerd moeten worden;
e. (voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning) het uitgraven van de bouwput gecombineerd wordt met het benodigde archeologische proefsleuvenonderzoek.

10.5.7 Voorwaardelijke verplichting Neerbroek ong., naast nr 19

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 6' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Buitengebied' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 14.

Artikel 11 Wonen - Kernen

11.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen - Kernen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van tuinen, erven en verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, beeldende kunstwerken en verblijfsvoorzieningen.

11.2 Beperking vergunningvrij artikel 22.26

Artikel 22.26, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan, wordt als volgt aangevuld:
7° en, voor zover het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 50 m^2.

11.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels.

11.3.1 Hoofdgebouwen bouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt het volgende:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd,
c. woningen mogen uitsluitend in de aangeduide bouwwijze gebouwd worden waarbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;
d. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
g. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m.
h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
    2. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

11.3.2 Bijbehorende bouwwerken bouwen

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    2. de afstand tot de openbare ruimte mag niet minder bedragen dan 3 m;
    3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
    4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
    5. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel;
d. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
e. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
g. het bebouwingspercentage onder sub e en f duidt op bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegeteld in deze berekening;
h. in afwijking van sub f geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximale oppervlakte bijgebouwen' een maximaal gezamenlijk oppervlak zoals weergegeven op de verbeelding;
i. in afwijking van sub f geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen Donkstraat 15' het bijbehorend bouwwerk maximaal 230 m2 mag bedragen;
j. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
k. met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
    1. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;
    2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelgrens mag de bouwhoogte in de perceelgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;
    3. indien een bijbehorend bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 3 m.

11.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. carports en overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
    1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
    3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat deze gelegen dienen te zijn achter de voorgevelrooilijn.

11.3.4 Specifieke bouwregels

a Balkons

Balkons mogen voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
b. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
c. De breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel.

b Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van (half)ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

d. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden;
e. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 1 m;

11.4 Specifieke functieregels

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen geldt het volgende:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit heeft een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van een woning;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Voorwaardelijke verplichting Boekweit ong.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 7' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 6.

11.5.2 Voorwaardelijke verplichting hoek Zandhoek/ Bergstraat (naast Zandhoek 2a)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 8' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 13.

11.5.3 Voorwaardelijke verplichting Neerbroek 17

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 9' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' indien binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 12.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

12.2 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

De omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 250 m^2 of dieper dan 0,4 m, wordt slechts verleend als:

a. aan de hand van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de archeologische waarde van het archeologisch monument of het te verwachten archeologisch monument naar het oordeel van het college niet of niet onevenredig wordt geschaad;
c. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Uitzondering

De beoordelingsregels onder a en b zijn niet van toepassing, indien de bouwactiviteit betrekking heeft op:

d. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het straatpeil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

12.3.1 Verbod

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren als deze een oppervlakte betreffen van meer dan 250 m2 of een grotere diepte of hoogte hebben dan 40 cm:
    1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen;
    2. aanleggen van drainage;
    3. uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
    4. verlagen of verhogen van het waterpeil;
    5. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    6. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
b. Aan een vergunning als bedoeld in lid a, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden;
c. In afwijking van het bepaalde in lid a is geen omgevingsvergunning vereist, indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.

12.3.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een vergunning als bedoeld in 12.3.1, lid a wordt slechts verleend als:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

12.3.3 Uitzondering

De regels in 12.3.1 zijn niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
b. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.4 Nadere regels voor alle archeologische waarden

Voor:

c. activiteiten die geheel of gedeeltelijk in een of meerdere gebieden met archeologische verwachtingswaarden zijn gelegen en/of;
d. ingrepen met een geleidelijk negatief effect die mogelijk minder diep reiken dan 40 cm respectievelijk 50 cm beneden maaiveld en/of;
e. ingrepen met een naar verwachting langdurig effect en/of;
f. het programma van eisen;

gelden de beleidsregels zoals opgenomen in de Bijlage 18 Nota Archeologie waarbij in ieder geval geldt:

g. indien in één planlocatie meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens); uitsluitend indien de hoogste waarde een zeer beperkt deel uitmaakt van het projectgebied (< 10%), kan na afweging worden besloten om de oppervlakte-ondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van de planlocatie;
h. indien op basis van de oppervlakte van de bodemverstorende ingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in de gehele planlocatie;
i. indien de bodem in minder dan 5% van het ingrepengebied verstoord wordt, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen van de verplichting tot uitvoering van archeologisch vooronderzoek.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

13.2 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

De omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 of dieper dan 0,5 m, wordt slechts verleend als:

a. aan de hand van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de archeologische waarde van het archeologisch monument of het te verwachten archeologisch monument naar het oordeel van het college niet of niet onevenredig wordt geschaad;
c. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Uitzondering

De beoordelingsregels onder a en b zijn niet van toepassing, indien de bouwactiviteit betrekking heeft op:

d. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder straatpeil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

13.3.1 Verbod

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren als deze een oppervlakte betreffen van meer dan 2.500 m2 of een grotere diepte of hoogte hebben dan 50 cm:
    1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen;
    2. aanleggen van drainage;
    3. uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
    4. verlagen of verhogen van het waterpeil;
    5. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    6. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
b. Aan een vergunning als bedoeld in lid a, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden;
c. In afwijking van het bepaalde in lid a is geen omgevingsvergunning vereist, indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.

13.3.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een vergunning als bedoeld in 13.3.1, lid a wordt slechts verleend als:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

13.3.3 Uitzondering

De regels in 13.3.1 zijn niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
b. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.4 Nadere regels voor alle archeologische waarden

Voor:

a. activiteiten die geheel of gedeeltelijk in een of meerdere gebieden met archeologische verwachtingswaarden zijn gelegen en/of;
b. ingrepen met een geleidelijk negatief effect die mogelijk minder diep reiken dan 40 cm respectievelijk 50 cm beneden maaiveld en/of;
c. ingrepen met een naar verwachting langdurig effect en/of;
d. het programma van eisen;

gelden de beleidsregels zoals opgenomen in de Bijlage 18 Nota Archeologie waarbij in ieder geval geldt:

e. indien in één planlocatie meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens); uitsluitend indien de hoogste waarde een zeer beperkt deel uitmaakt van het projectgebied (< 10%), kan na afweging worden besloten om de oppervlakte-ondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van de planlocatie;
f. indien op basis van de oppervlakte van de bodemverstorende ingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in de gehele planlocatie;
g. indien de bodem in minder dan 5% van het ingrepengebied verstoord wordt, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen van de verplichting tot uitvoering van archeologisch vooronderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszone - Vogelbeheergebied

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vogelbeheergebied' geldt voor het gebruik de volgende aanvullende bepalingen:

a. nieuwe open waterpartijen zijn hier niet toegestaan;
b. open visbassins zijn niet toegestaan;
c. opslag of bewerking van organisch materiaal in de open lucht;
d. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

15.2 Karakteristieke gebouwen

15.2.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het slopen van de bouwwerken.

15.2.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod in 15.2.1 af te wijken (omgevingsvergunning voor afwijkingsactiviteit) wordt door het bevoegd gezag verleend, indien de aanwezige cultuurhistorische en of landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

15.2.3 Uitzondering

Het verbod onder 15.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. van geringe omvang zijn dan wel het normale beheer en onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

15.3 Overige zone - Cultuurhistorisch vlak - ensembles

15.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

a Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch vlak - ensembles':

a. oppervlakte verhardingen aan te brengen of te verwijderen;
b. houtgewas aan te brengen;

b Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor afwijkingsactiviteit) wordt verleend, indien het uitvoeren van de activiteit geen onevenredige nadelige invloed heeft op de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van het ensemble die is gebaseerd op de samenhang tussen de verschillende gebouwen, monumenten, karakteristieke gebouwen, groen, verhardingen, bolle akkers, archeologische en/of aardkundige en geomorfologische waarden in het ensemble en de historische locatie van het ensemble.

c Uitzondering

Het verbod onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein, zoals vastgesteld in de huidige CROW-normen en wijzigingen of of rechtsopvolgers daarvan;
b. de onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden;
c. met een maatwerk- of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde onder a als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 17 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 18 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
5. Het overgangsrecht voor gebruik zoals bedoeld in artikel 18 van dit TAM-omgevingsplan, heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van de terinzagelegging van dit ontwerp TAM-omgevingsplan.

Artikel 19 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Het overgangsrecht voor bouwwerken zoals bedoeld in artikel 19 van dit TAM-omgevingsplan, heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van de terinzagelegging van dit ontwerp TAM-omgevingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beleidsnotitie Erfbeplanting

Bijlage 3 Beleidsregel Huisvesting tijdelijke Arbeidsmigranten

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan De Bunders 4b

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek 15c

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan Boekweit ong.

Bijlage 7 Landschappelijk inpassingsplan Peelstraat 7

Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Hoekstraat 1-1a

Bijlage 9 Landschappelijk inpassingsplan Zandhoek ong.

Bijlage 10 Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek 18-20

Bijlage 11 Landschappelijk inpassingsplan Peelsehuis 10

Bijlage 12 Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek 17

Bijlage 13 Landschappelijk inpassingsplan Zandhoek 2a

Bijlage 14 Landschappelijk inpassingsplan Neerbroek ong., naast 19

Bijlage 15 Te saneren gebouwen Hoekstraat 1 - 1a

Bijlage 16 Te saneren gebouwen Peelstraat 7

Bijlage 17 Te saneren gebouwen en verharding Peelsehuis 10

Bijlage 18 Nota archeologie Boekel

VERBEELDING

RHO ADVISEURS

Plangrens

A-PH — Agrarisch - Paardenhouderij

WR-A-3 — Waarde - Archeologie 3

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

(sa-li1) — specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing 1

(sa-on) — specifieke vorm van agrarisch - overnachting

GEMEENTE BOEKEL

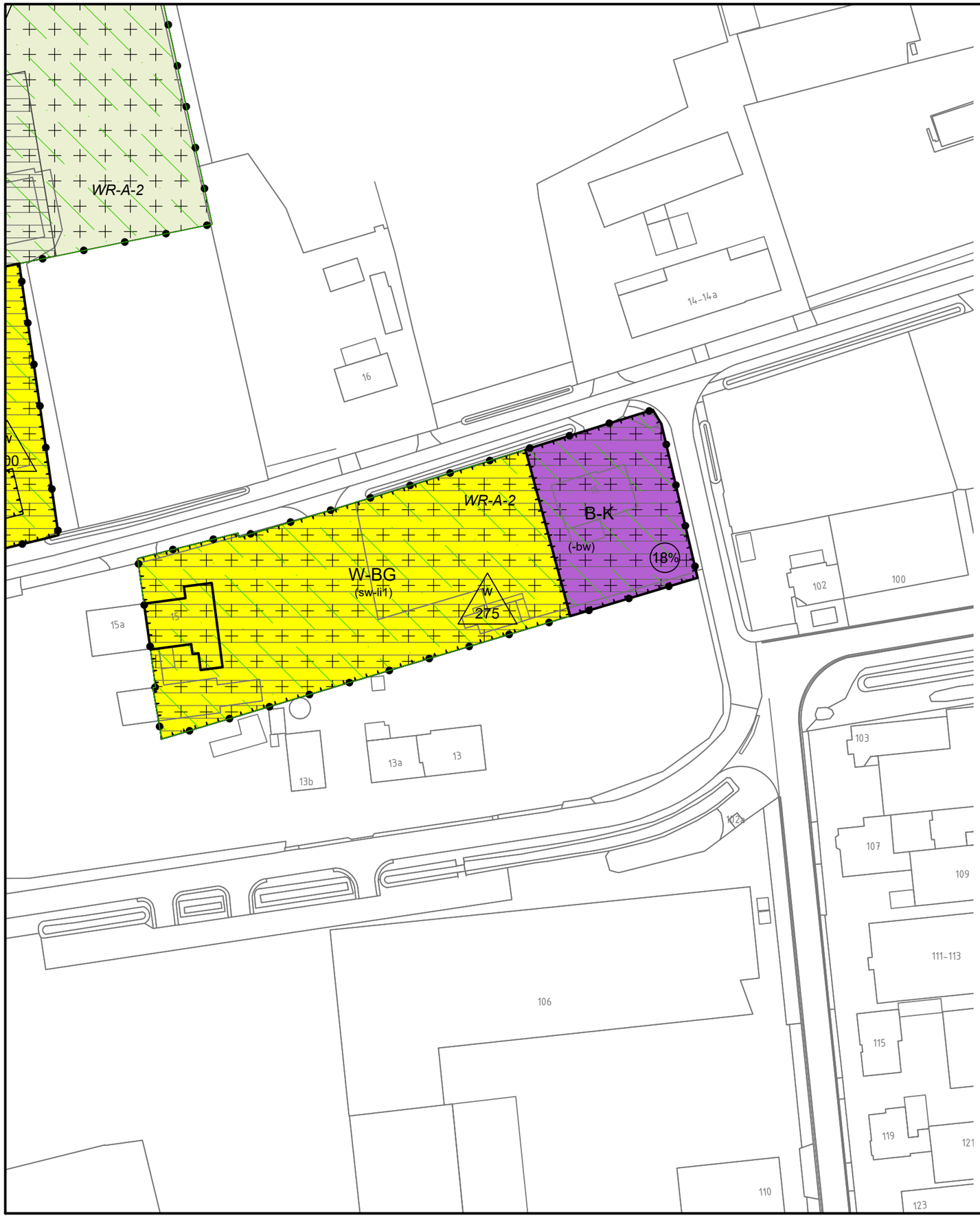
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie De Bunders 4B, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

-N-



Plangrens

B-K — Bedrijf - Kernen

W-BG — Wonen - Buitengebied

WR-A-2 — Waarde - Archeologie 2

overige zone - cultuurhistorisch vlak - ensembles

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

(-bw) — bedrijfswoning uitgesloten

(sw-li1) — specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 1

W 275 — maximale oppervlakte bijgebouwen (m2)

18% — maximum bebouwingspercentage (%)

GEMEENTE BOEKEL

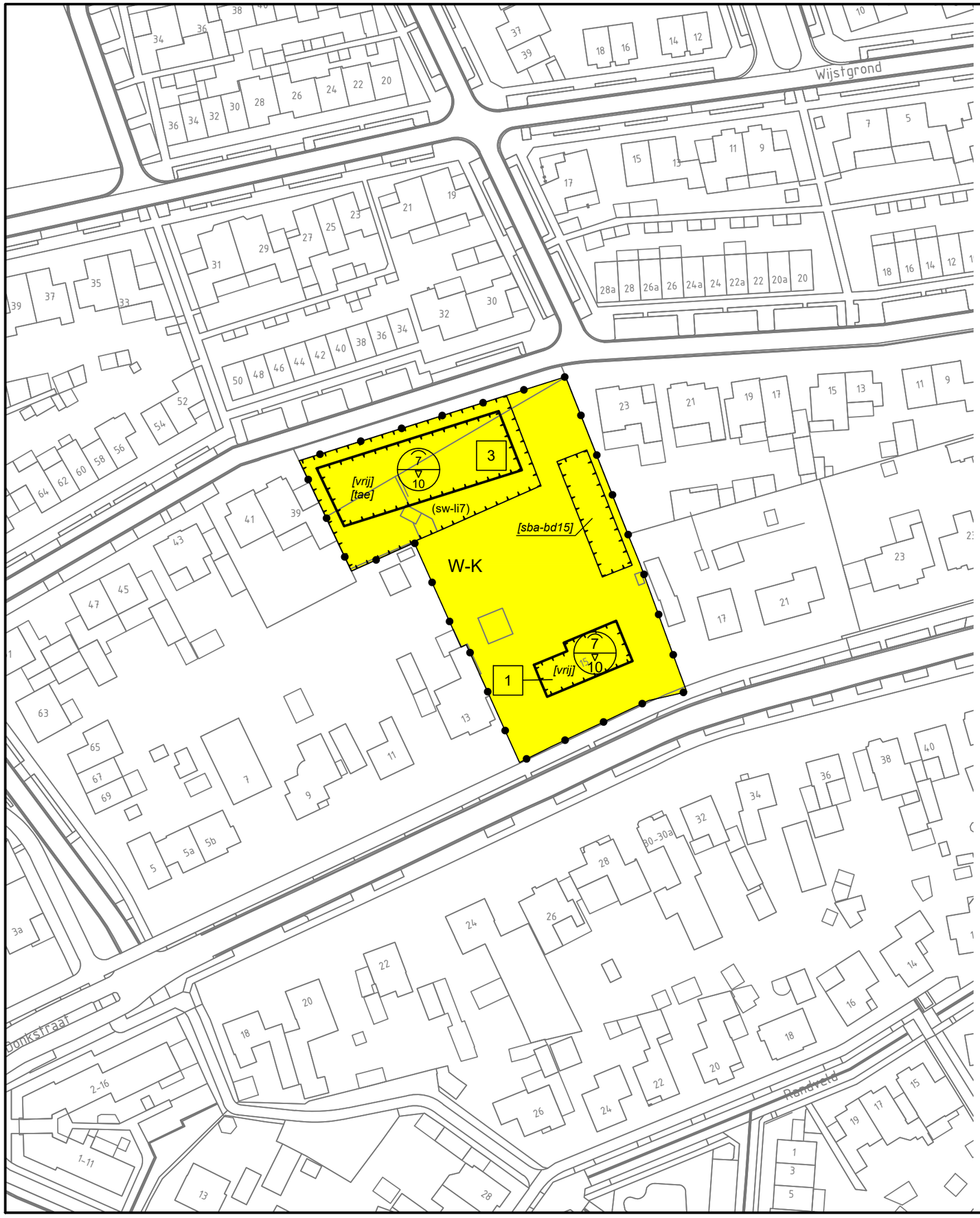
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie Neerbroek 15C, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangrens

W-K — Wonen - Kernen

Bouwvlak

(sw-li7) — specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 7

[tae] — twee-aaneen

[vrij] — vrijstaand

[sba-bd15] — specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen donkstraat 15

3 — maximum aantal wooneenheden

7 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

w / 150 — maximale oppervlakte bijgebouwen (m2)

GEMEENTE BOEKEL

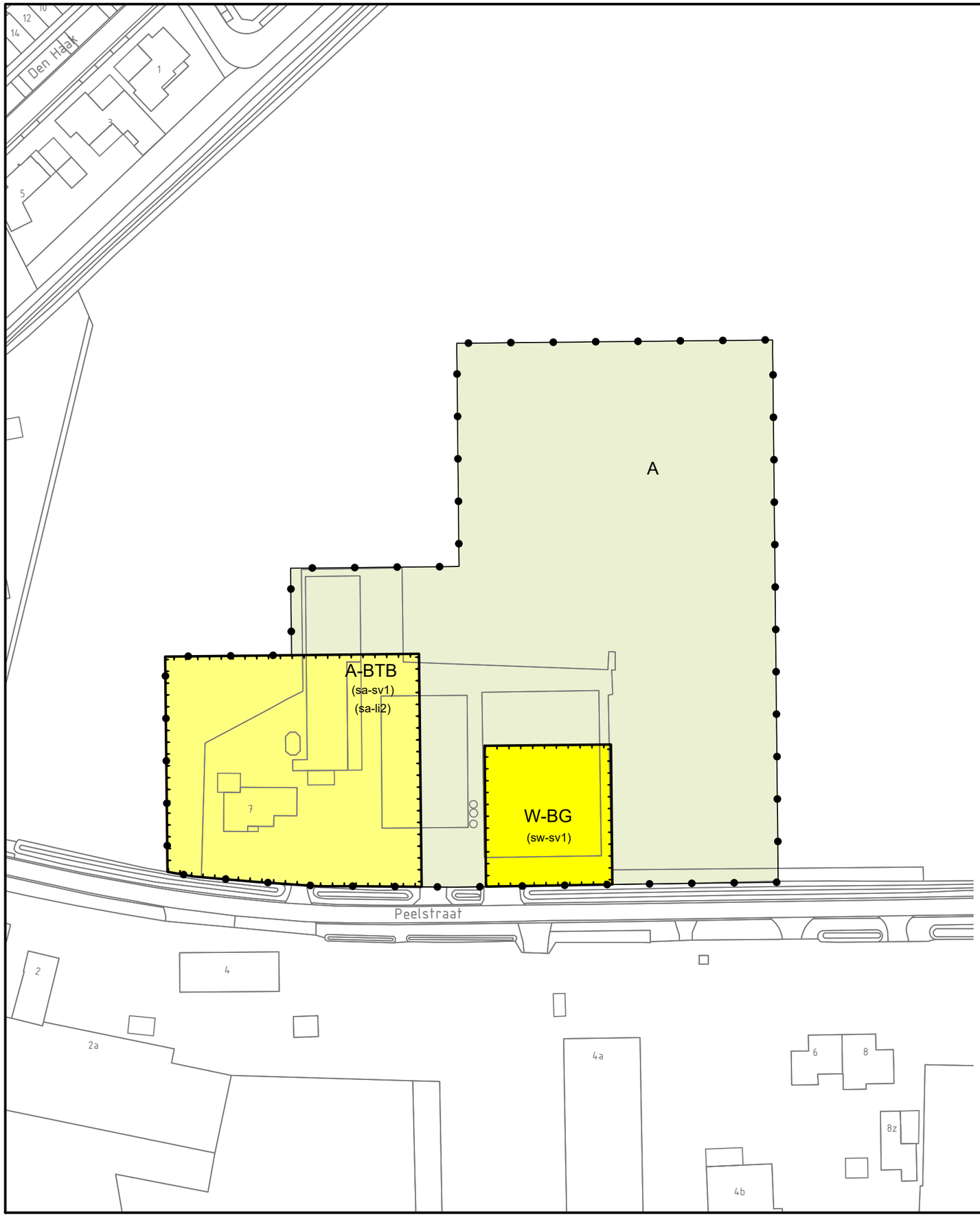
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Boekweit ong. en Donkstraat 15, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



	Plangrens
A	Agrarisch
A-BTB	Agrarisch bedrijf - (vollegronds-)teeltbedrijf
W-BG	Wonen - Buitengebied
	Bouwvlak
(sa-li2)	specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing 2
(sa-sv1)	specifieke vorm van agrarisch - sloopverplichting 1
(sw-sv1)	specifieke vorm van wonen - sloopverplichting 1

GEMEENTE BOEKEL
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie Peelstraat 7, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N

Plangrens

A — Agrarisch

W-BG — Wonen - Buitengebied

WR-A-3 — Waarde - Archeologie 3

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

(sw-li2) — specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 2

(sw-sv2) — specifieke vorm van wonen - sloopverplichting 2

w 420 — maximale oppervlakte bijgebouwen (m2)

GEMEENTE BOEKEL

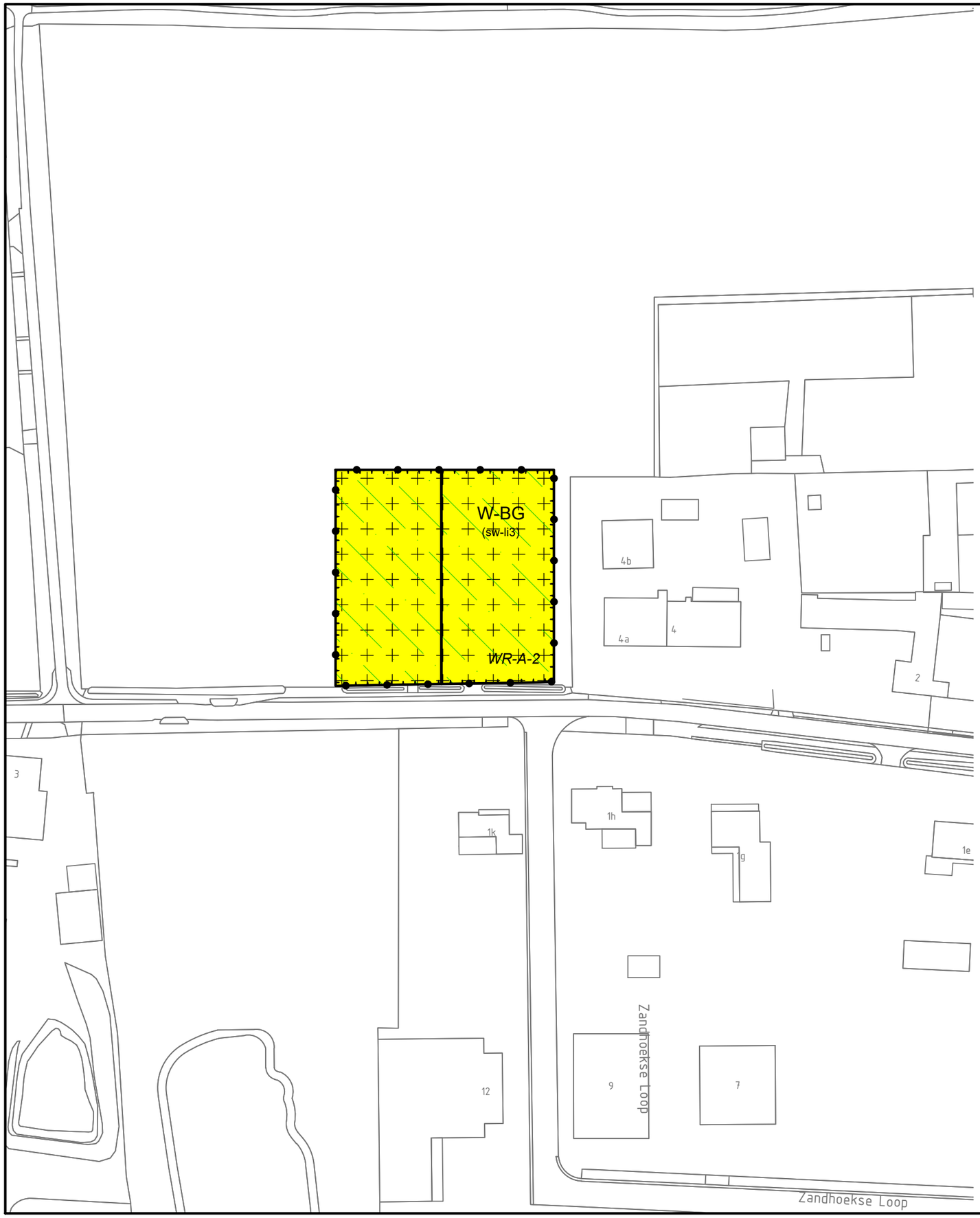
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie Hoekstraat 1-1A, Venhorst

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangrens

W-BG — Wonen - Buitengebied

WR-A-2 — Waarde - Archeologie 2

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

(sw-li3) — specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 3

GEMEENTE BOEKEL

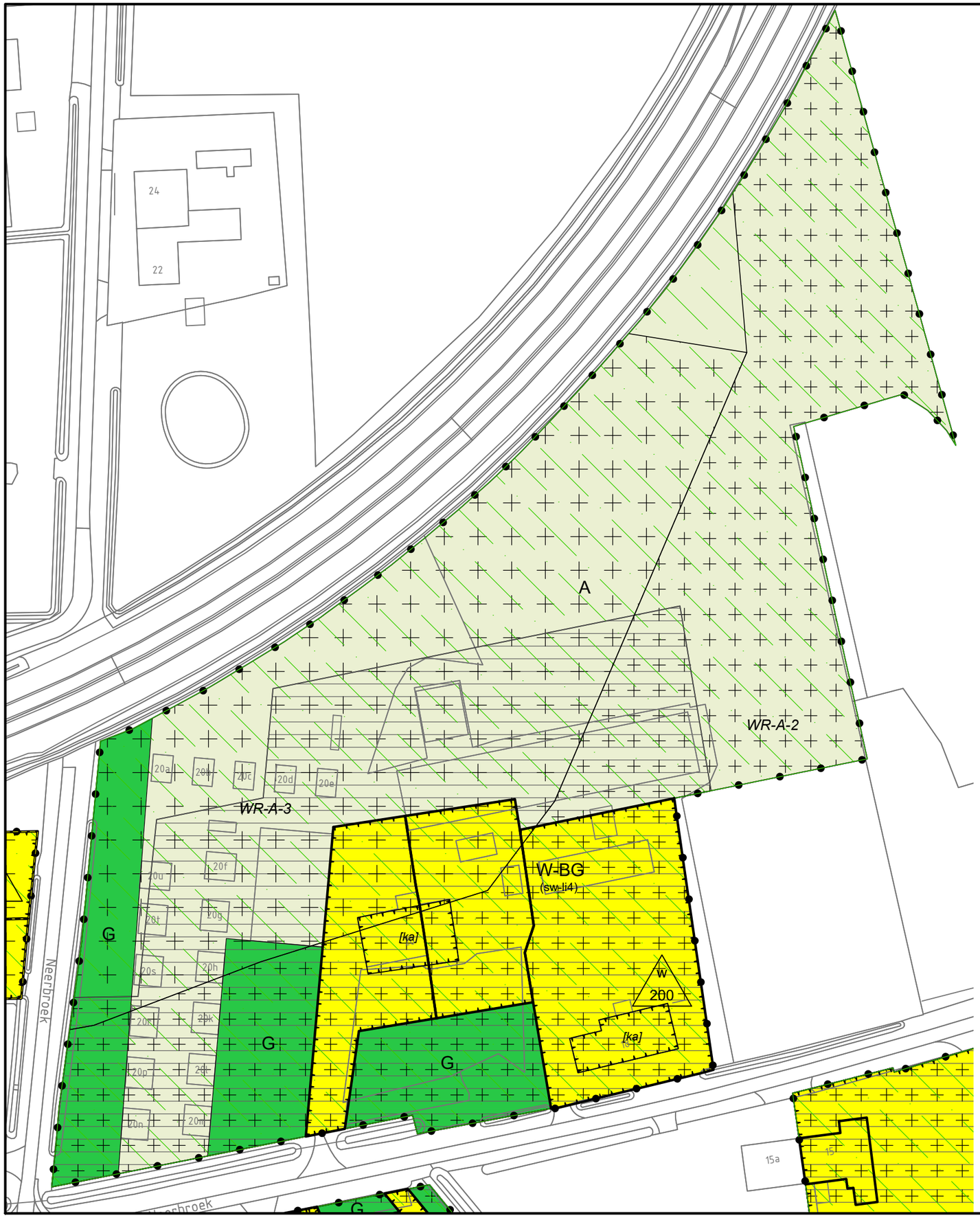
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie Zandhoek ong., Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangrens

A Agrarisch

G Groen

W-BG Wonen - Buitengebied

WR-A-2 Waarde - Archeologie 2

WR-A-3 Waarde - Archeologie 3

overige zone - cultuurhistorisch vlak - ensembles

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

[ka] karakteristiek

(sw-li4) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 4

W 200 maximale oppervlakte bijgebouwen (m2)

GEMEENTE BOEKEL

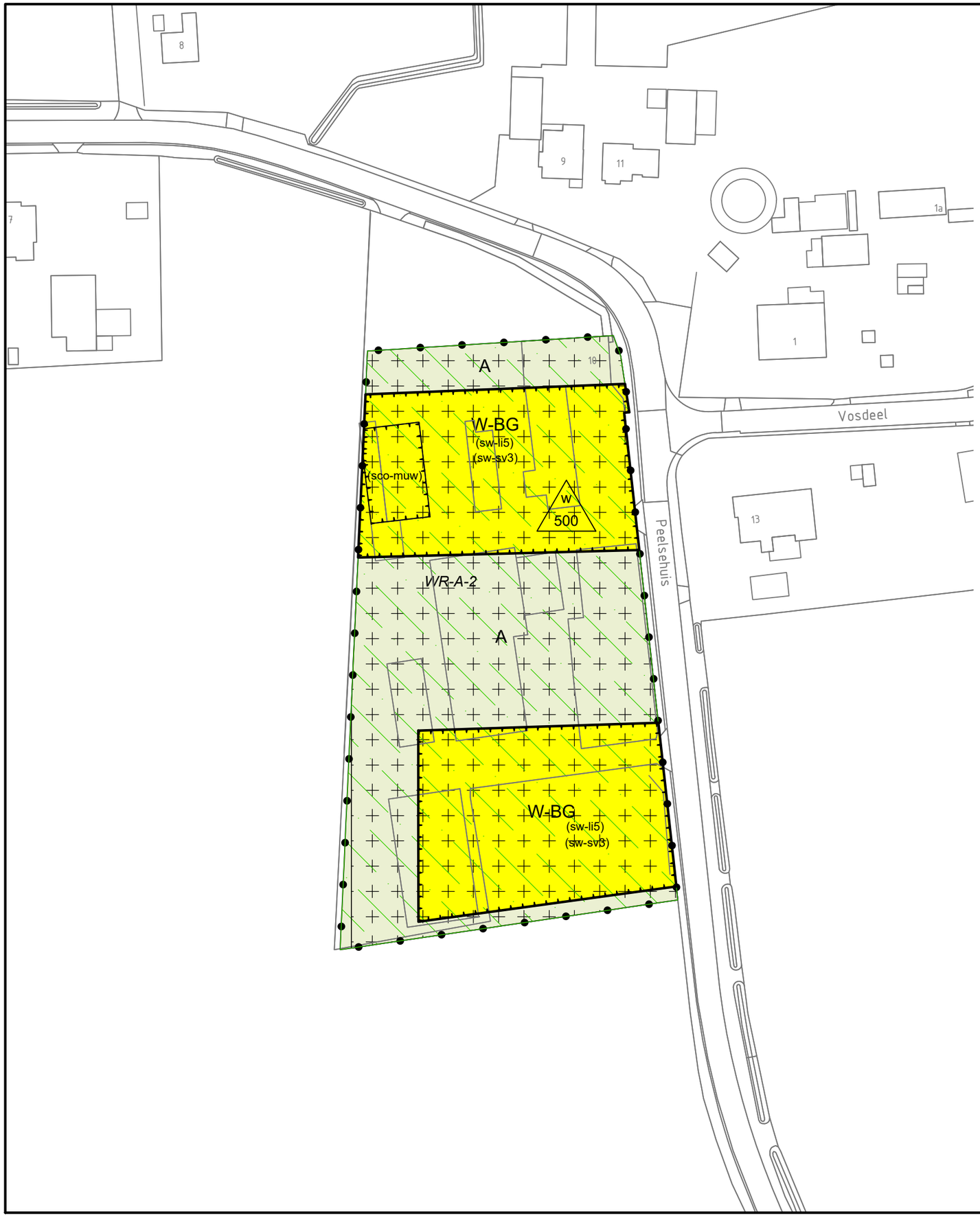
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie Neerbroek 18-20, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangrens

A — Agrarisch

W-BG — Wonen - Buitengebied

WR-A-2 — Waarde - Archeologie 2

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

(sco-muw) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio en winkel

(sw-li5) — specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 5

(sw-sv3) — specifieke vorm van wonen - sloopverplichting 3

W 500 — maximale oppervlakte bijgebouwen (m2)

GEMEENTE BOEKEL

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025

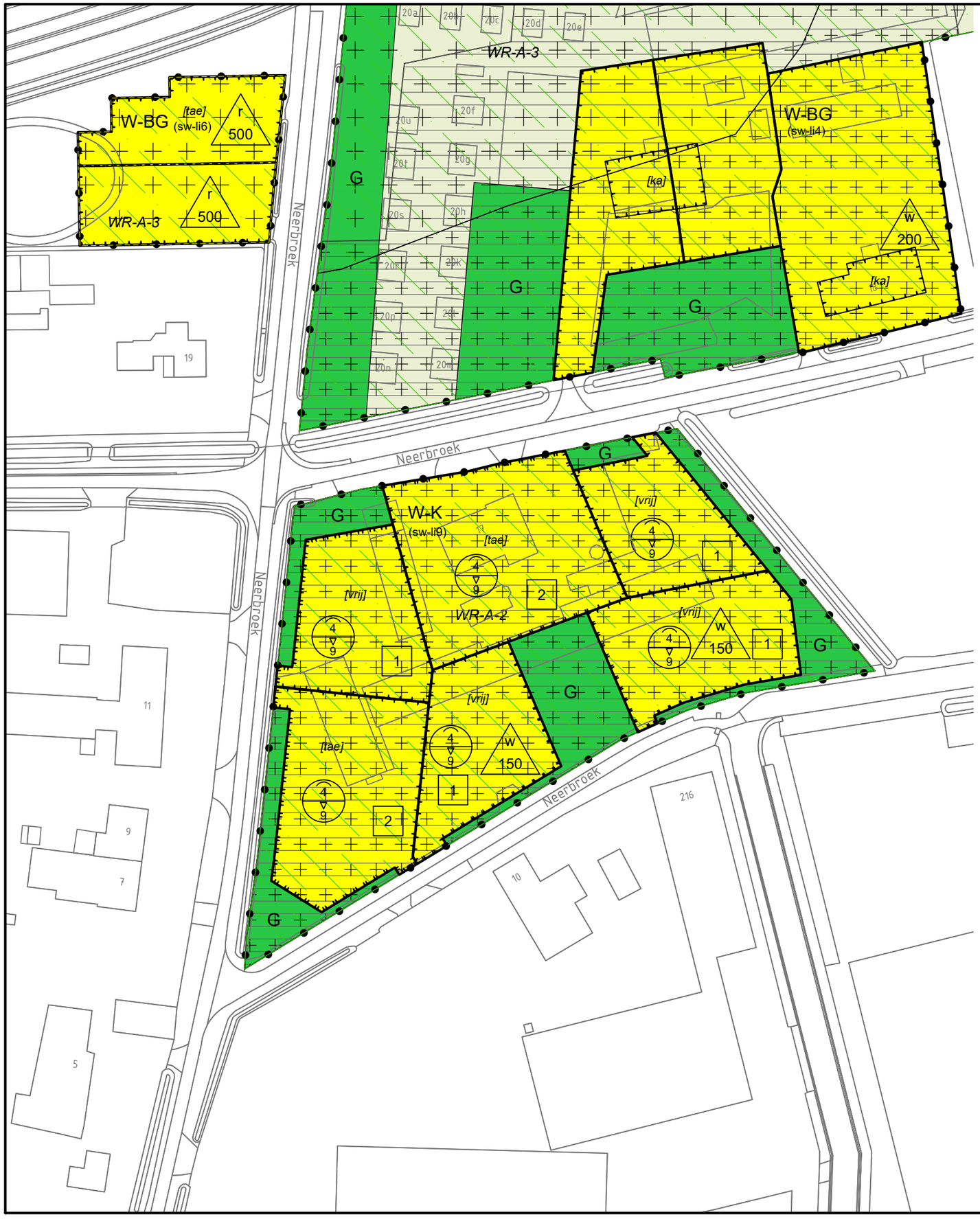
Locatie Peelsehuis 10, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangrens

Groen

W-BG Wonen - Buitengebied

W-K Wonen - Kernen

WR-A-2 Waarde - Archeologie 2

WR-A-3 Waarde - Archeologie 3

overige zone - cultuurhistorisch vlak - ensembles

vrijwaringszone - vogelbeheergebied

Bouwvlak

(sw-li6) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 6

(sw-li9) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 9

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

w 150 maximale oppervlakte bijgebouwen (m2)

2 maximum aantal wooneenheden

4 / 9 maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)

r 500 maximum volume (m3)

GEMEENTE BOEKEL

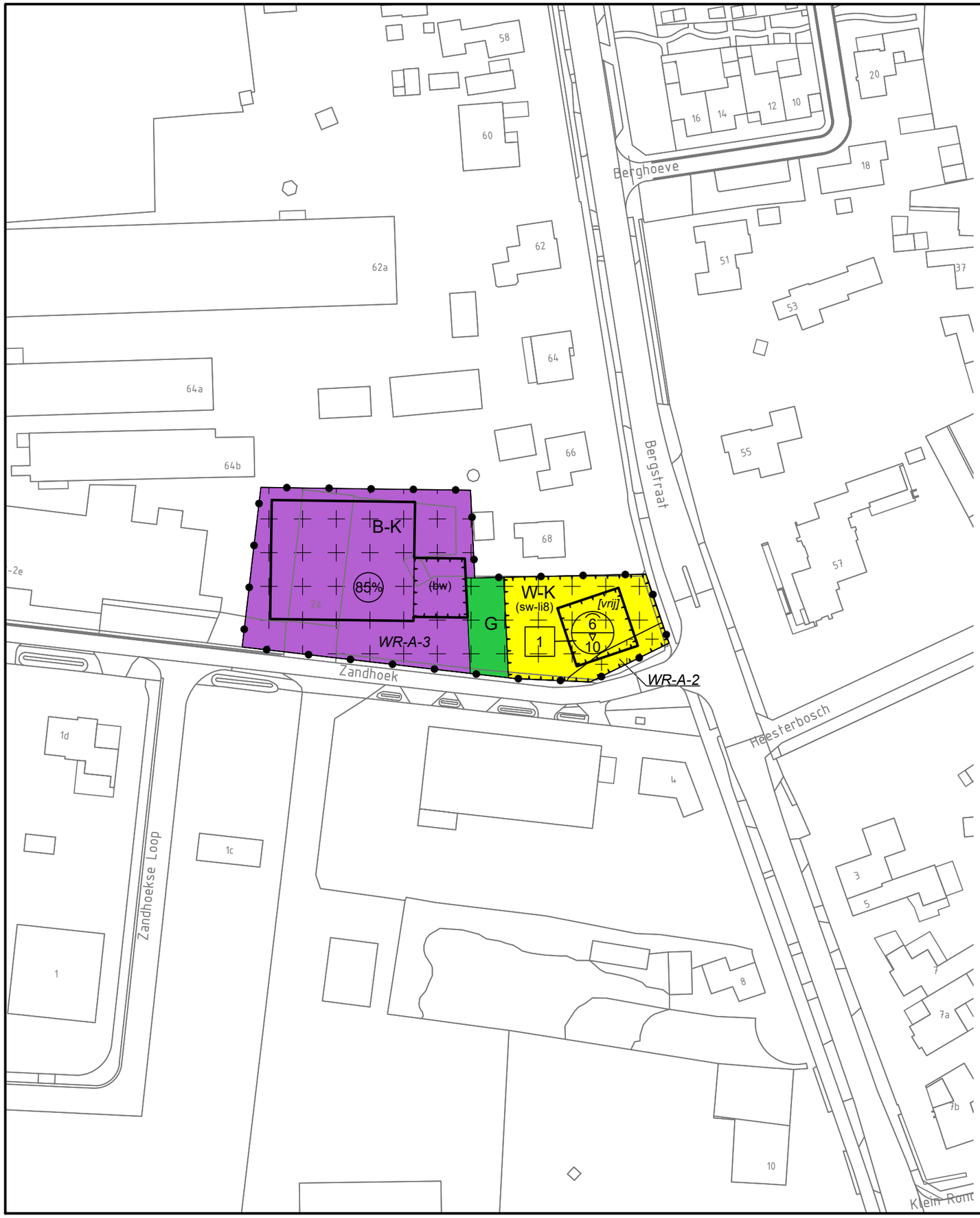
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locaties Neerbroek 17 en Neerbroek (ong.) naast 19, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangrens

B-K Bedrijf - Kernen

G Groen

W-K Wonen - Kernen

WR-A-2 Waarde - Archeologie 2

WR-A-3 Waarde - Archeologie 3

Bouwvlak

(bw) bedrijfswoning

(sw-li8) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 8

[vrij] vrijstaand

3 maximum aantal wooneenheden

85% maximum bebouwingspercentage (%)

6 / 10 maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE BOEKEL

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025
Locatie Zandhoek 2A, Hoek Zandhoek/Bergstraat, Boekel

PROJECT	20240360		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000		
KAART	1/1	Ter vaststelling	02-10-2025
GETEKEND	K. Heijmeriks	Ontwerp	15-07-2025
IDN	NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01	Concept	21-02-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N