
REGELS

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Veegplan Kommen II' van de gemeente Boekel

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBOEKveegkommen2-VA01 de bijbehorende regels en bijlage.

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 met een hoofdgebouw verbonden ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw zoals een serre, bijkeuken of garage.

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

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.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 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 woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

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

1.18 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.

1.19 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 erfbepanting:

afschermende of maskerende (rand)bepanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.24 erker:

Een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

1.25 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.26 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 ruiterspaden met wegbewijzing en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 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.

1.30 landschappelijke waarden:

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

1.31 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.32 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende, gewenste of oorspronkelijke waarden in verband met de geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen, samenhangen en structuren.

1.33 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die qua oppervlakte en qua functie ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige hoofdactiviteit;

1.34 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.35 peil:

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.38 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.39 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.

1.40 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aan en/of uitlokken.

1.41 verhard oppervlak:

oppervlak waarop bouwwerken of verhardingen aanwezig zijn.

1.42 voorgevellijn:

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

1.43 voorgevelrooilijn:

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

1.44 voorgevel:

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

1.45 vrijstaand:

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

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.47 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 afstanden:

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 1. hobbymatig agrarisch grondgebruik, dierenweide
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- d. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor agrarisch aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.2.2 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in 3.2.1 is het bouwen van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan binnen de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- b. Afscheidingen voor grootvee zijn toegestaan tot 1,25 meter.
- c. schuilgelegenheden voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Landschappelijke inpassing 3

In aanvulling op het gestelde in 3.1 geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' slechts is toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 3 van de regels, wordt uitgevoerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 3 van de regels, duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3' de landschappelijke inpassing van de betreffende percelen;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, achterpaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m en achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen van 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen,
 - c. aan-huis-verbonden beroepen;
 - d. wegen, voet en fietspaden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3' de landschappelijke inpassing van de betreffende percelen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', de bescherming en instandhouding van het gemeentelijke monument;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. beeldende kunstwerken;
 - m. verblijfsvoorzieningen;
- met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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 '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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' mag de inhoud van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan de aangegeven inhoud;
- i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 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 3,25 m;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
 5. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel;
- d. 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;
- e. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e., geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak' dat het maximum oppervlak aan bijgebouwen het hier aangegeven aantal m² mag bedragen;
- g. het bebouwingspercentage onder d. en e. duidt op bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegeteld in deze berekening;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- i. 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.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 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;
- 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 van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat deze gelegen dienen te zijn achter de voorgevelrooilijn.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het aan-huis-verbonden beroep valt onder de maximale milieucategorie 1;
- b. het wonen als primaire functie gehandhaafd blijft;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt tot ten hoogste 60 m²;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. het gebruik geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- g. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- h. geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien per vrijstaande woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting nader onderzoek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nader onderzoek' is het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan indien:

- a. uit een akoestisch onderzoek industrielawaai is gebleken dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan worden gewaarborgd.
- b. uit een akoestisch onderzoek zoals bedoeld in sub a. blijkt dat maatregelen getroffen moeten worden, deze maatregelen daadwerkelijk worden getroffen en duurzaam in stand worden gehouden mits deze maatregelen stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar en niet buitenproportioneel zijn.

5.3.4 *Landschappelijke inpassing 1*

In aanvulling op het gestelde in 5.1 sub g. geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' slechts is toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 1 van de regels, wordt uitgevoerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 1 van de regels, duurzaam in stand wordt gehouden.

5.3.5 *Landschappelijke inpassing 2*

In aanvulling op het gestelde in 5.1 sub g. geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' slechts is toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 2 van de regels, wordt uitgevoerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 2 van de regels, duurzaam in stand wordt gehouden.

5.3.6 *Landschappelijke inpassing 3*

In aanvulling op het gestelde in 5.1 sub g. geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' slechts is toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 3 van de regels, wordt uitgevoerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3', het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen Bijlage 3 van de regels, duurzaam in stand wordt gehouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk of werkzaamheid

Voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. Het is op de gronden met de bestemming 'Wonen' verboden zonder omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid verharding aan te brengen indien het verhard oppervlak meer bedraagt dan:
 1. 60% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m²;
 2. 55% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 150-300 m²;
 3. 50% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m².
- b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder a. alleen:
 1. na goedkeuring van een waterspecialist;
 2. als de kans op wateroverlast niet toeneemt;
- c. het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder a en b, het voorschrift verbinden dat compenserende waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken

Op en in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover het gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 250 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 en worden toegestaan dat bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 250 m² worden gebouwd, mits:

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken

Op en in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover het gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 2.500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 en worden toegestaan dat bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² worden gebouwd, mits:

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergronds bouwen

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

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 1 m.

9.1.2 Afwijken regels ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.1.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor coffeeshops en smartshops;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- f. het gebruik van de bouwwerken voor kamerverhuur.
- g. het gebruik van de bouwwerken voor verblijfsrecreatief nachtverblijf.

10.2 Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Agrarisch' of 'Wonen' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per toegevoegde vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen aan het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor:

- a. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

Tenzij in Hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere beoordelingsregel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

- a. bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk of de verandering van de functie van een bouwwerk al dan niet met bijbehorend bouwperceel dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning, melding, dan wel bij de beoordeling of de functie in overeenstemming is met het plan (afwijking en delegatie) wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, 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.
- c. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- d. Het bepaalde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Veegplan Kommen II'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Neerbroek 4



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

NEERBROEK 4 BOEKEL

Datum rapportage:
12 oktober 2022

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

ONDERBOUWING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 2.604 m². Dit betekent dat volgens het beleid erfbeplantingen (20% van 2.604 m² =) 521 m² van het perceel dient te worden aangewend voor erfbeplanting.

Binnen het plangebied is momenteel veel beplanting aanwezig. Deze bestaat uit zowel bomen als struikvormers. De meeste bomen bevinden zich aan de randen van het perceel.

Om de woning te realiseren op het perceel dient beplanting te worden verwijderd (met name struikvormers en een drietal eiken). Daar waar niet wordt gebouwd of erfverharding wordt aangelegd blijft de bestaande beplanting zoveel als mogelijk behouden.

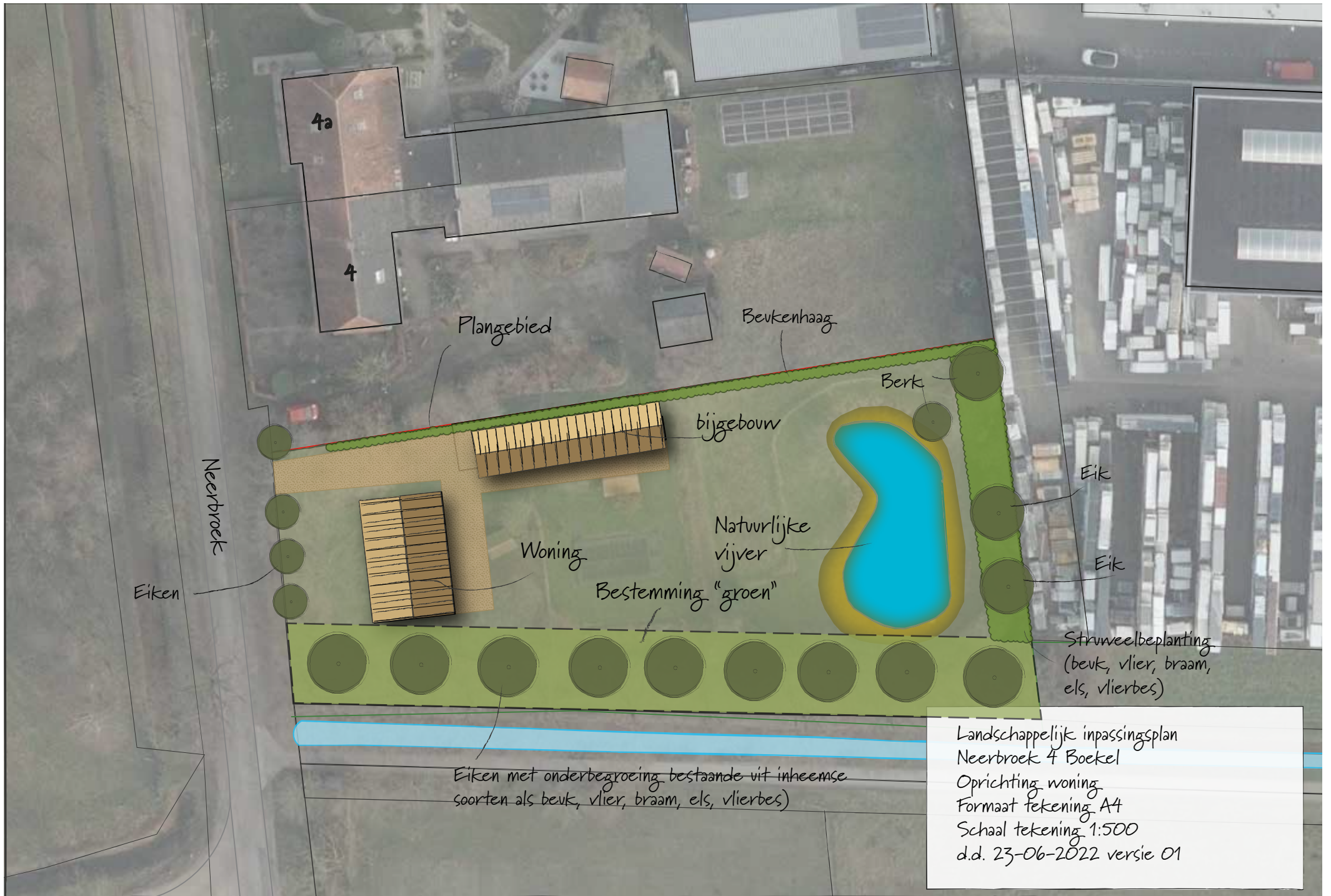
Langs de noordelijke erfgrens wordt ter afscheiding van het perceel van de woning Neerbroek 4 een beukenhaag aangeplant (72 m²).

Het groen aan de zuidelijke erfgrens blijft behouden en heeft een oppervlakte van circa 665 m². Ook de natuurlijke vijver binnen het perceel blijft behouden, deze heeft een oppervlakte van circa 300 m². Aan de achterzijde van het perceel blijven de bestaande bomen behouden en de aanwezige struweelbeplanting (oppervlakte circa 150 m²).

Met deze beplanting wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van 521 m² aan beplanting.

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bestaande laanbomen				
15 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	-	Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar) • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart
2 st.	Berk	<i>Betula pendula Roth</i>	-	
Nieuwe beukenhaag noordelijke perceelsgrens (totale lengte: 71 m)				
355 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	100/125	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Enkele rij • 5 planten per meter • 3-jarig plantmateriaal • Eindhoogte: 2,0 m Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart



Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Neerbroek 4a



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

NEERBROEK 4a BOEKEL

Datum rapportage:

17 oktober 2022

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

ONDERBOUWING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.150 m². Dit betekent dat volgens het beleid erfbeplantingen (20% van 1.150 m² =) 230 m² van het perceel dient te worden aangewend voor erfbeplanting.

Binnen het plangebied is momenteel veel beplanting aanwezig. Deze bestaat uit zowel bomen als struikvormers. De meeste bomen bevinden zich aan de randen van het perceel.

Om de woning te realiseren op het perceel dient beplanting te worden verwijderd (met name struikvormers). Daar waar niet wordt gebouwd of erfverharding wordt aangelegd blijft de bestaande beplanting zoveel als mogelijk behouden.

Langs de zuidelijke erfgrens wordt ter afscheiding van het perceel van de woning Neerbroek 4a een beukenhaag aangeplant (46 m²). De bestaande haag aan de oostelijke erfgrens wordt waar nodig aangevuld met beuk (oppervlakte: 20 m²). Deze haag heeft een vrijgroeïend karakter en heeft een afscherpende werking voor wat betreft het oostelijk gelegen bedrijfsterrein.

Op de noordelijke erfgrens is bestaande beplanting aanwezig (bomen en struikvormers). De grote bomen die zich hier bevinden (3 stuks esdoorn, 2 stuks zomereik) blijven behouden en het 'gat' ertussen wordt gedicht door de aanplant van twee rode beuken; op deze manier ontstaat een bomenrij die zowel een landschapselement vormt dat haaks op de weg Neerbroek staat, als begeleidende beplanting voor de weg De Vlonder. De haag die zich tussen de bomen bevindt wordt aangevuld met rode beuk (totale oppervlakte haag inclusief bomen: 100 m²).

Aan de straatzijde (Neerbroek) wordt naast de drie te behouden zomereiken een tweetal rode beuken aangeplant, die zorgen voor een accentuering van de voorzijde van de nieuwe woning. Aan de achterzijde van de woning wordt parallel aan de oostelijke perceelgrens een bomenrij bestaande uit een viertal zomereiken geplant. Op deze manier ontstaat tussen deze bomenrij en de vrijgroeïende haag een open ruimte die wordt opgevuld met een viertal fruitbomen, zodat het karakter van een omzoomd boomgaardje ontstaat (125 m²).

Verder wordt pal achter de woning een boomgroepje geplant bestaande uit een drietal moerbeien.

Met deze beplanting wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van 230 m² aan beplanting.

De nieuwe structuur die van lijnvormige elementen sluit aan op de lijnvormige landschaps- en beplantingselementen die in de nabije omgeving voorkomen (laanbeplanting langs Neerbroek en beplanting rondom tegenoverliggende vijver).

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomen (11 stuks)				
4 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Plantafstand: 5-8 meter Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar) • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart
4 st.	Rode beuk	<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>	14-16	
3 st.	Moerbeï	<i>Morus</i>	14-16	
Nieuwe fruitbomen (4 stuks)				
4 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica, Pyrus communis, Malus domestica</i>	14-16	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Plantafstand: 3-5 meter Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweïd; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
Nieuwe knip-/scheerhaag zuidelijke perceelsgrens (totale lengte: 46 m)				
230 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	100/125	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Enkele rij • 5 planten per meter • 3-jarig plantmateriaal

				<ul style="list-style-type: none"> Eindhoogte: voor het verlengde van de voorgevel: max. 1,0 m; achter de voorgevel: max. 2,0 m <p>Onderhoud en beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Snouwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart
Aanvulling bestaande knip-/scheerhaag noordelijke en oostelijke perceelsgrens				
Ca. 100 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	<p>Bepantingswijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> Enkele rij 5 planten per meter 3-jarig plantmateriaal Eindhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Oostelijke perceelsgrens: 2,0 m; Noordelijke perceelsgrens: voor het verlengde van de voorgevel max. 1,0 m; achter de voorgevel: max. 1,5 m <p>Onderhoud en beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Snouwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart

De Vlonder

deels bestaande en nieuwe knip/scheerhaag
(wordt aangevuld met beuk; lengte: 45 m;
hoogte: vóór verlengde voorgevel: max. 1,0 m;
achter voorgevel: max. 1,5 m)

nieuwe bomen
(rode beuk; 2 stuks)

bestaande bomen
(zomereik; 2 stuks)

bestaande bomen
(esdoorn; 3 stuks)

nieuwe
fruitbomen
(diverse soorten;
4 stuks)

bestaande bomen
(zomereik; 3 stuks)

tuin
(waar mogelijk bestaande beplanting
handhaven)

deels bestaande en
nieuwe knip/
scheerhaag
(diverse inheemse
soorten;
wordt aangevuld
met beuk;
lengte: 20 m;
hoogte: 2m)

nieuwe woning

bestaande
boom
(noot)

tuin nieuwe bomen
(moerbeï; 3 stuks)

Neerbroek

inrit

nieuwe bomen
(rode beuk, 2 stuks)

nieuwe bomen
(zomereik;
4 stuks)

nieuwe knip/scheerhaag
(beuk; lengte: 46 m;
hoogte: vóór verlengde voorgevel: max. 1 m;
achter voorgevel: max. 2 m)



Landschappelijk inpassingsplan
Neerbroek 4a Boekel

Agron Advies BV
Fabriek van Schijndelstraat 35a
5969PS Boekel
www.agronadvies.nl

Formaat tekening A4
Schaal 1:250

d.d. 17-10-2022 versie 01

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Zanddelweg ongenummerd



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

ZANDELWEG ONG. TE VENHORST

Datum rapportage:
23 november 2022

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan de Zanddelweg ong. te Venhorst (gemeente Boekel, sectie D, nummer 2924) een tweetal Ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.

Op het plangebied is het bestemmingsplan (beheersverordening) 'Venhorst' van toepassing, welke op 25 februari 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Boekel is vastgesteld. Het perceel is gelegen binnen het besluitvlak 'Woongebied' en het besluitsubvlak 'Agrarisch'. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'Agrarisch' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten.

Op basis van de beheersverordening is het toevoegen van meerdere woningen in het plangebied niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Een van de voorwaarden voor het verlenen van medewerking aan het initiatief is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.

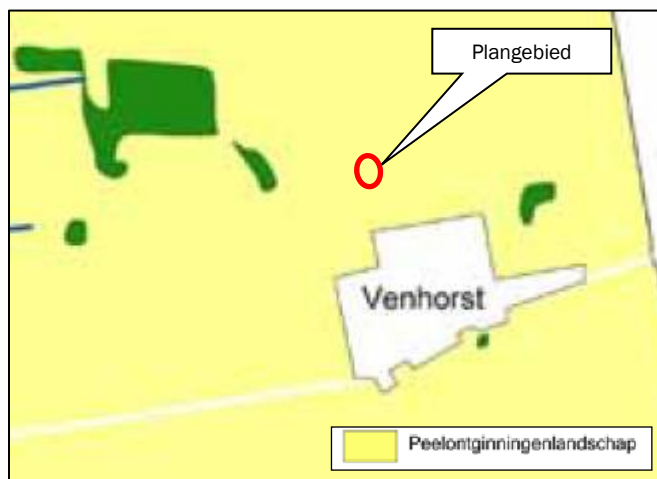
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

Landschapstype

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

De projectlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Peelontgunningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

Het Peelontgunningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19e eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden.

Het Peelontgunningenlandschap kent tegenwoordig een onderverdeling in twee deelgebieden: de jonge ontgunningen en de bosrijke ontgunningen.

De jonge ontgunningen, waarin de bedrijfslocatie is gelegen, hebben een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een rationele indeling met een woonzone met de bedrijfswoning aan het ontginningslint (bomenlaan) en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter. Op de erven waar een schaalvergroting heeft plaatsgevonden, liggen de bedrijfskavels vaak 'kaal' in het landschap. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing beeldbepalender is geworden.

Ontwikkelingsruimte Peelontgunningen

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in de Peelontgunningen, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, openheid en een rationele verkaveling passen goed bij de functionele ordening van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid.

Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting. In de huidige situatie liggen erven veelal 'kaal' (zonder erfbeplanting) in het landschap. Hierdoor is de bebouwing beeldbepalend en zijn de landschappelijke kwaliteiten nauwelijks waarneembaar. De erven zijn gelegen aan rechte wegen (de ontginningslinten) met variërende onderlinge afstanden tussen de erven. De wegen zijn aangezet met bomen.

De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen.

De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Ontwerprichtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing en positionering nieuwe bebouwing

LANDSCHAPSNIVEAU

- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: openheid, rationele verkaveling en bomenlanen;
- Behoud/bescherming van oude restanten van woeste gronden en bosjes.

ERFNIVEAU

Transparante landschappelijke inpassing van het erf

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn.

BELEIDSNOTITIE ERFBEPLANTINGEN

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast conform de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld. Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

OORSPRONKELIJKE LANDSSCHAPSSTRUCTUREN

Het gebied waarin de ontwikkellocatie is gelegen aan de Zanddelweg betreft het Peelontginningslandschap. Het gebied kent een aantal planmatige heideontginningsdorpen waaronder Venhorst. Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken. Veel doorgaande wegen hebben een laanbeplanting (van vooral Amerikaanse eiken). Voorbeelden daarvan betreffen de Wanroijseweg en de Zanddelweg, die zich ter hoogte van het plangebied loodrecht kruisen.

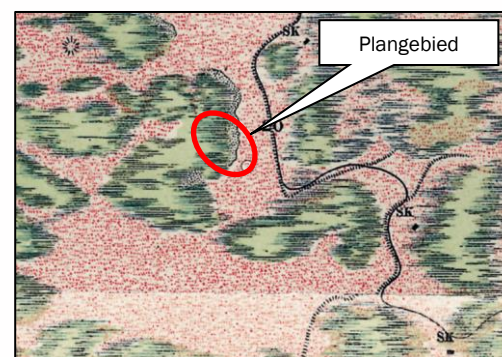
Het Peelontginningslandschap is een grootschalig en primair landbouwgebied. De hoofdstructuur is gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebouwingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie.

Dragende structuren in de regio zijn onder andere de jonge ontginningen met lanen, zoals ter hoogte van het plangebied.

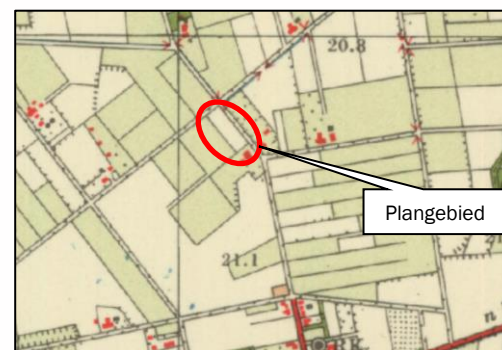
De ontwikkelingsstrategie voor het Peelkerngebied is onder andere versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.

De volgende figuren geven de ontwikkeling van het gebied en landschap door de tijd weer. De beplanting in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lange rechte landschapselementen langs wegen en perceelsgrenzen.

In de uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij deze oorspronkelijke structuren.



Omstreeks 1900



Omstreeks 1950



Omstreeks 2020

UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplanting een oppervlakte van 20% van de totale omvang van de functievlakken 'Wonen' (1.000 m² en 1.060 m²; totaal: 2.060 m²) te worden beplant. Dit betekent dat 412 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Aan de westzijde van het plangebied is het sportpark van Venhorst gelegen. Om de woonkavels af te schermen van deze voorziening (zowel visueel als vanuit oogpunt van geluid) wordt langs de gehele westelijke perceelsgrens een struweelsingel (455 m²; breedte: 3 meter) gerealiseerd die langs de noordelijke perceelsgrens wordt voortgezet. Aan de noordelijke perceelsgrens

vormt deze struweelbeplanting in combinatie met de laanbeplanting langs de Wanroijseweg een robuuste groenstrook.

Ter hoogte van de struweelsingel worden op een drietal plekken boomgroepjes (van 2 stuks) aangeplant die de hoeken van de percelen accentueren.

Op het noordelijke perceel wordt een solitaire boom (noot) aangeplant.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa 550 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van de nieuwe functievlakken 'Wonen'.

De beplanting sluit aan bij de aanwezige landschapsstructuren en beplantingssoorten in de omgeving.

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomen (7 stuks)				
3 st.	Wintereik	<i>Quercus x rosacea</i>	14-16	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Plantafstand: circa 5-8 meter Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
3 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	
1 st.	Noot	<i>Juglans regia</i>	14-16	
Nieuwe struweelsingel (455 m²)				
75 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	100/125	Breedte singel: 3 meter Hoogte singel: 3-4 meter Beplantingswijze struikvormers (geen boomvormers): <ul style="list-style-type: none"> • 3 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,0 x 1,0 meter Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart; • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk; • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend).
75 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	100/125	
75 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	100/125	
75 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	100/125	
75 st.	Gewone vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	100/125	
75 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	100/125	
Nieuwe beukenhagen (165 m¹)				
825 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i> .	60/80	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • 1 rij • 5 planten per m¹ • Eindhoogte: 1 - 1,25 meter Onderhoud en beheer: 2 x per jaar snoeien



Landschappelijk inpassingsplan
Zanddelweg ongr. Venhorst

Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
57469 PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Formaat tekening A4
Schaal 1 : 1.000

d.d. 10-10-2022 versie 02