

TAM-omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Begripsbepalingen	5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	8
Artikel 4 Aanvraagvereisten	9
Hoofdstuk 2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving	10
Artikel 5 Ontwikkelingen met tijdelijke omgevingsplandelen	10
Artikel 6 Erfgoed & omgevingskwaliteit	11
Hoofdstuk 3 Gebruiksfuncties en activiteiten	12
Artikel 7 Primaire functies	12
Artikel 8 Agrarisch	14
Artikel 9 Bedrijf	15
Artikel 10 Natuur	16
Artikel 11 Ondergeschikte functies	17
Hoofdstuk 4 Bouwen	18
Artikel 12 Specifieke beoordelingsregels bouwen	18
Artikel 13 Algemene bouwregels	19
Hoofdstuk 5 Normstelling- en omgevingskwaliteit	21
Artikel 14 Omgevingskwaliteit & erfgoed	21
Artikel 15 Voorwaardelijke verplichtingen	25
Artikel 16 Verkeer & parkeren	26
Hoofdstuk 6 Overgangsrecht	27
Artikel 17 Overgangsrecht	27
Bijlagen bij regels	
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Oirschotseweg 9a Boxtel	
Bijlage 2 Sloopoverzicht	

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Oirschotseweg 9a, Boxtel' en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Boxtel. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Boxtel. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Tijdelijk omgevingsplan - Wro-plannen

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van 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 1.3.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn uitsluitend van toepassing op de locatie 'Oirschotseweg 9a, Boxtel', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0757.TAM01OIRSCHOTSEWEG-VST1

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22c van dit omgevingsplan. Daarnaast gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen zoals opgenomen in dit artikel.

2.2 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel.

2.3 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Boxtel.

2.4 Aan-huis-verbonden-bedrijf

Een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, en waarbij deze activiteit door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend.

2.5 Aan-huis-verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, en waarbij deze activiteit door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend;

2.6 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.

2.7 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.8 Agrarisch grondgebruik

Het weiden van dieren en/of het verbouwen van gewassen met uitzondering van het verbouwen van gewassen in een volkstuincomplex.

2.9 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.10 Bedrijfsverzamelgebouw

Een gebouw waarin het uitoefenen van bedrijvigheid door twee of meer verschillende juridisch, organisatorisch of economisch van elkaar onafhankelijke bedrijven (waaronder industriële, ambachtelijke, dienstverlenende bedrijven en kantoren) wisselend wordt uitgeoefend, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van één bedrijf.

2.11 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

2.12 Bestand

- voor zover dit betrekking heeft op bebouwing, gaat het om de oppervlakte van de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- voor zover dit betrekking heeft op het gebruik van grond en opstallen, gaat het om het gebruik zoals dat aanwezig was op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

2.13 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.14 Geluidgevoelig gebouw

Een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Bkl.

2.15 Gezamenlijk geluid

Gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 3.39 van het Bkl.

2.16 Huishouden

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

2.17 Kampeermiddel

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

2.18 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

2.19 Landschappelijke waarde

Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap en de natuurwaarden, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

2.20 Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

2.21 Onderbouw

Een ruimte die beneden peil is gelegen;

2.22 Onderkomens

Voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

2.23 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

2.24 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

2.25 Permanente teeltondersteunende voorziening

Teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas;

2.26 Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - 1. de gemiddelde hoogte van de aan het water grenzende gronden;

2.27 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

2.28 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.29 Statische opslag

Binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke. De opslag mag niet zijn bedoeld voor handel.

2.30 Teeltondersteunende voorziening

Ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij;

2.31 Wonen

Het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woning.

2.32 Woning

Een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

- a. één huishouden, of;
- b. één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
- c. maximaal 4 individuele personen.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 t/m 3.7.

3.1 De 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.

3.2 De 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.

3.3 De 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.

3.4 De breedte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

3.5 De 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.

3.6 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.7 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Artikel 4 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 2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Artikel 5 Ontwikkelingen met tijdelijke omgevingsplandelen

5.1 Oirschotseweg 9a, Boxtel

Er is een gebied aangewezen als Oirschotseweg 9a, Boxtel.

Artikel 6 Erfgoed & omgevingskwaliteit

6.1 Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap

Er zijn gebieden met Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap.

6.2 Waarde - Archeologie - Categorie 3

Er zijn gebieden met Waarde - Archeologie - Categorie 3.

6.3 Waarde - Archeologie - Categorie 4

Er zijn gebieden met Waarde - Archeologie - Categorie 4.

Hoofdstuk 3 Gebruiksfuncties en activiteiten

Artikel 7 Primaire functies

7.1 Toepassingsbereik

Artikel 7 gaat over het gebruik van gronden en gebouwen voor de volgende gebruiksfuncties:

- a. agrarisch;
- b. bedrijf;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. horeca;
- g. kantoor;
- h. maatschappelijk;
- i. natuur;
- j. recreatie;
- k. sport; en
- l. wonen.

7.2 Toedeling van functies aan locaties

1. Een functie als bedoeld in artikel 7.1 is alleen toegestaan voor zover deze in artikel 7.2, tweede lid aan een locatie is toegedeeld.
2. In navolging van het eerste lid zijn de volgende functies toegestaan:
 - a. agrarisch ter plaatse van 'Agrarisch';
 - b. bedrijf ter plaatse van 'Bedrijf';
 - c. natuur ter plaatse van 'Natuur'.
3. Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en/of gebruiksactiviteiten.

7.3 Bijbehorende voorzieningen

1. Ter plaatse van de locatie 'Agrarisch' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan als activiteit en voorziening die hoort bij de gebruiksactiviteit die hoofdzakelijk wordt uitgeoefend:
 - a. perceelssluitingen
 - b. onverharde wegen;
 - c. kavelpaden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. sloten;
 - f. doeleinden van openbaar nut.
2. Ter plaatse van de locatie 'Bedrijf' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan als activiteit en voorziening die hoort bij de gebruiksactiviteit die hoofdzakelijk wordt uitgeoefend:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
 - c. wegen en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. tuinen en erven.
3. Ter plaatse van de locatie 'Natuur' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan als activiteit en voorziening die hoort bij de gebruiksactiviteit die hoofdzakelijk wordt uitgeoefend:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder het winterbed van de waterlopen.

7.4 Algemeen strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik of laten gebruiken:

- a. van gronden voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, niet zijnde statische opslag;
- b. van gronden ten behoeve van buitenopslag;
- c. van gronden en opstallen voor huisvesting van werknemers en de direct daarmee in verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook en wasgelegenheid;

TAM-omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel

- d. gronden en bouwwerken voor het bewonen dan wel laten bewonen van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruiken van gronden en bouwwerken als bedrijfsverzamelgebouw;
- g. het gebruiken van gronden en bouwwerken als kantoor.

Artikel 8 Agrarisch

8.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en gebouwen waar de functie agrarisch is toegestaan.

8.2 Algemene regels

Ter plaatse van 'Agrarisch' zijn de volgende activiteiten toegestaan;

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik
- c. groenvoorzieningen, waaronder het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- d. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Artikel 9 Bedrijf

9.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en gebouwen waar de functie 'Bedrijf' is toegestaan.

9.2 Algemene regels

Ter plaatse van 'Bedrijf' zijn de volgende activiteiten toegestaan;

- a. statische opslag uitsluitend ter plaatse van 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag' met een oppervlakte van maximaal 2.000 m² bvo, waarbij de volgende regels gelden:
 1. het betreft statische opslag in de milieucategorie 1 of 2 zoals gedefinieerd in de publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009;
 2. tussen 07.00 uur en 23.00 zijn verkeersbewegingen toegestaan met een maximum van 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal;
 3. zware motorvoertuigen zijn niet toegestaan tussen 19.00 uur en 07.00 uur.

Artikel 10 Natuur

10.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden waar de functie 'Natuur' is toegestaan.

10.2 Algemene regels

Ter plaatse van 'Natuur' zijn de volgende activiteiten toegestaan;

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- b. groenvoorzieningen, waaronder het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;

Artikel 11 Ondergeschikte functies

11.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het gebruik van gronden en gebouwen voor de volgende ondergeschikte gebruiksfuncties:

- a. wonen in een bedrijfswoning;
- b. bedrijf aan huis;
- c. beroep aan huis.

11.2 Bedrijfswoning

Ter plaatse van 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

11.3 Beroep- of bedrijf aan huis

Ter plaatse van de locatie 'bedrijfswoning' is een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m² toegestaan.

Hoofdstuk 4 Bouwen

Artikel 12 Specifieke beoordelingsregels bouwen

12.1 Algemeen

Bij de beoordeling van het bepaalde ten aanzien van het bouwen in Hoofdstuk 4 van dit TAM-omgevingsplan worden buiten beschouwing gelaten:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Toepassingsbereik

De regels in Artikel 13 gelden als beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, van het omgevingsplan, voor zover geen uitzondering op de vergunningplicht geldt op grond van artikel 22.27 of artikel 22.36 van het omgevingsplan, dan wel de rechtsopvolgers van deze artikelen.

13.2 Algemene beoordelingsregels

13.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat een loods uitsluitend is toegestaan binnen de 'specifieke bouwaanduiding - loodsen';
- b. de omvang aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 2.000 m² bvo;
- c. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 16° en niet meer bedragen dan 60°.

13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud legaal aanwezig was, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan en als maximum geldt;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. ondergrondse gebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de bedrijfswoning.

13.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn slechts toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouw';
- b. het gebruiken van het bijgebouw ten behoeve van een verblijfsfunctie is niet toegestaan;
- c. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer dan 250 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. voor overkappingen geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte maximaal 40 m² bedraagt;
- c. teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter zijn niet toegestaan;
- d. voeropslagvoorzieningen zijn niet toegestaan;
- e. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- f. poorten zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m;
- g. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

13.2.5 Gezamenlijk geluid

Het niet-gewogen gezamenlijk geluid ten gevolge van wegen op de gevel van een geluidgevoelig gebouw wordt gebruikt voor de beoordeling van het binnenniveau en het bepalen van de eisen aan de geluidwering van een geluidgevoelig gebouw. Hierbij wordt rekening gehouden met het geluid van verschillende geluidbronsorten. Het vastgesteld gezamenlijk geluid bedraagt 57 dB(A).

13.3 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.

Hoofdstuk 5 Normstelling- en omgevingskwaliteit

Artikel 14 Omgevingskwaliteit & erfgoed

14.1 Archeologie

14.1.1 Archeologische (verwachtings)waarde

a Toepassingsbereik archeologie

De voor Waarde - Archeologie - Categorie 3 en Waarde - Archeologie - Categorie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

b Specifieke eoordelingsregels voor bouwen

1. Het is verboden om op of in de voor Waarde - Archeologie - Categorie 3 en Waarde - Archeologie - Categorie 4 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwactiviteiten te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning is niet van toepassing in de volgende gevallen:
 - a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m² binnen Waarde - Archeologie - Categorie 3;
 - b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 500 m² binnen Waarde - Archeologie - Categorie 4;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 - d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
 - e. een bouwwerk binnen de functie Bedrijf;
 - f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan;
 - g. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.
3. De genoemde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 - a. het aanleveren van een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 - c. een onderzoek als bedoeld onder a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 - d. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - e. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - f. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 - g. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
4. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften opnemen in de omgevingsvergunning:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Indien sub c van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

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

1. Het is verboden om op of in de voor Waarde - Archeologie - Categorie 3 en Waarde - Archeologie - Categorie 4 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
 - b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
 - c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
 - d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
 - e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
 - f. het aanbrengen van beplanting;
 - g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
 - h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden teelt van houtgewas met agrarische productiefunctie, graszodenteelt en siergewassenteelt;
 - i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,50 m bedragen;
 - k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
 - l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden.
2. Een omgevingsvergunning voor activiteiten, met uitzondering van sub i, is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
- a. binnen Waarde - Archeologie - Categorie 3 maximaal 0,50 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld en een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 125 m²;
 - b. binnen Waarde - Archeologie - Categorie 4 maximaal 0,50 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld en een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;
 - c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 - d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,50 meter onder maaiveld wordt geroerd;
 - f. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie betreffen waarbij de verstoringsoppervlakte van het perceel per saldo gering is;
 - g. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - h. plaatsvinden binnen de functies Bedrijf;
 - i. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit TAM-omgevingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
 - j. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de esdekdiepte, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder het eerste lid onder h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - k. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder eerste lid onder h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.
3. De genoemde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de volgende

beoordelingsregels:

- a. het aanleveren van een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 - c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - d. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - e. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
4. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften opnemen in de omgevingsvergunning:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Indien sub c van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

14.2 Cultuurlandschappen

14.2.1 Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap

a Toepassingsbereik cultuurlandschap

De voor 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes.

b Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen ouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van gronden;
 - b. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanleggen van een drainagestelsel en het aanbrengen van onderbemaling, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaand drainagestelsel door een gelijkwaardig stelsel, waaronder een peilgestuurd stelsel;
 - c. het aanleggen, dempen of wijzigen van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
 - d. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
 - e. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen voor zover groter dan 200 m² per ingreep;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedraagt;
 - g. het verwijderen of wijzigen van perceelsgrenzen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden, landschapselementen en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
 - h. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter.
2. Een omgevingsvergunning is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
 - b. het normale agrarisch gebruik betreffen;
 - c. plaatsvinden binnen de functie 'Bedrijf';
 - d. plaatsvinden in het kader van de natuurontwikkeling of -beheer;
 - e. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit TAM-omgevingplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

3. De genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden. Onder de waarde van deze gronden wordt ondermeer verstaan de waarde als leefgebied voor soorten van halfopen cultuurlandschap, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van weide- en akkervogels, akkerland, natte of vochtige, matig voedselrijke kruidenrijke graslanden, slootranden en wegbermen en opgaande beplanting.

14.3 Houden van landbouwhuisdieren

Het is verboden om op de gronden binnen dit TAM-omgevingsplan landbouwhuisdieren te houden en/of dierenverblijven ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren op te richten. Het hobbymatig houden van dieren is wel toegestaan.

Artikel 15 Voorwaardelijke verplichtingen

15.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

1. Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 8 en artikel 9 is uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing en retentievoorzieningen, overeenkomstig het in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan, uiterlijk binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan, is gerealiseerd. De landschappelijke inpassing en retentievoorzieningen dienen na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand gehouden.
2. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, waarmee:
 - a. de termijn als bedoeld in het eerste lid met maximaal 12 maanden kan worden verlengd; of
 - b. de landschappelijke inpassing kan worden gewijzigd, mits dit in kwalitatief en kwantitatief opzicht een vergelijkbaar resultaat oplevert. Vooraf dient er een positief advies te worden verkregen door De Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel (WUBBB).

15.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 9 is uitsluitend toegestaan, mits op het adres Oirschotseweg 9a, Boxtel, overeenkomstig het in Bijlage 2 van de regels opgenomen Sloopoverzicht de bebouwing en verharding zoals aangegeven in het sloopoverzicht is gesloopt, uiterlijk binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan.

15.3 Voorwaardelijke verplichting sanering bodem

Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in Artikel 9 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat bij de verlening van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in 13.2, is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de functie Bedrijf, met dien verstande dat:

- a. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) dient te zijn uitgevoerd;
- b. indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) dient te zijn uitgevoerd;
- c. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de boogde functies, de bodemkwaliteit geschikt gemaakt dient te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zoals bedoeld in 13.2 wordt verleend.

Artikel 16 Verkeer & parkeren

16.1 Parkeernormen

16.1.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of een gebruiksactiviteit aan te vangen of te intensiveren die een toename van de parkeerbehoefte tot gevolg heeft.

16.1.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.1.1 wordt verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. er dient sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid;
- b. bij de beoordeling of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt gebruik gemaakt van de door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Parkeernormennota voor auto en fiets gemeente Boxtel' d.d. 24 januari 2026. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels;
- c. indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in sub a wordt een omgevingsvergunning ook verleend in de volgende gevallen:
 - 1. mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien; of
 - 3. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 6 Overgangsrecht

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Bouwwerken

17.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk legaal aanwezig is 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;

17.1.2 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift eenmalig afwijken van het bepaalde in 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1 met maximaal 10 %.

17.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 17.1.1 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.

Bijlagen bij regels

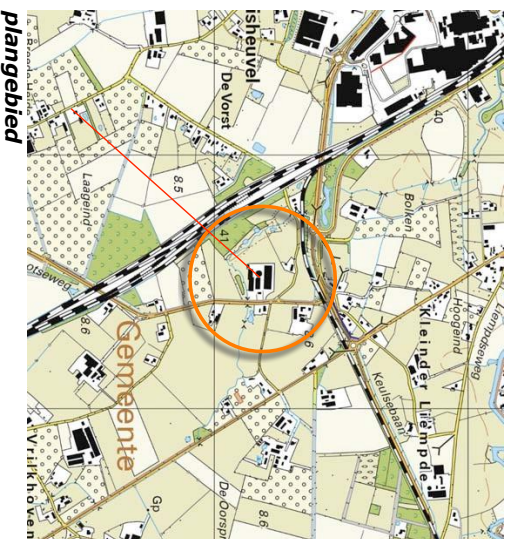
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Oirschotseweg 9a Boxtel

Landschappelijke inpassing OIRSCHOTSEWEG 9A
Oirschotseweg 9a, 5281RD Boxtel - PNR 5281RD9A-230725/220825/031025/020426

(print op A3)

LIGGING

Het plangebied is ten zuiden van de kern Boxtel gesitueerd. Zie de markeringen in de uitsnede van de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

SITUATIE 1900

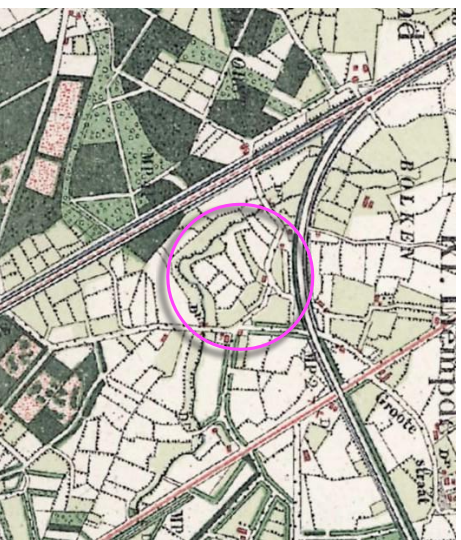
In 1900 werden ter hoogte van het plangebied kleinschalige percelen met akkerland en grasland gekarteerd. Aan de perceelsgrenzen bevonden zich bomenrijen. Langs de Oirschotseweg en ten noorden van het plangebied bevonden zich enkele kleinere bebouwde erven. Aan de zuidoostkant en zuidwestkant werd het plangebied begrensd door een strook met gras- en hooiland langs een meanderende beek; zie de uitsnede van de kartering uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

kenmerkend

De landschappelijke context is te kenschetsen als een kleinschalige, oudere ontginning aan de rand van een beekdal. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven zijn:

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de hoeve,
- b) bosjes, houtwallen, groensingels of losse bomenrijen en grove hagen met doorgeschoten bomen aan de veldkanten.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de topkaart uit 1900 hieronder.



Topkaart 1900; kleinschalige percelen akkerland en grasland, omzoming door grove hagen en bomenrijen

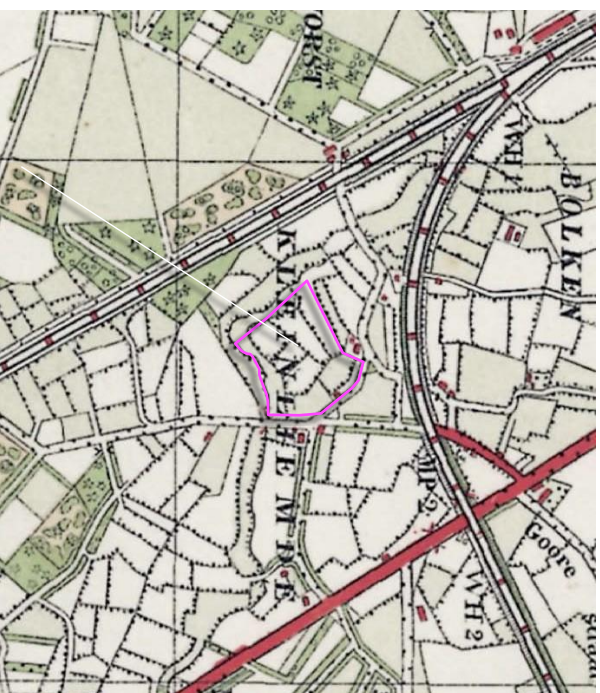
HISTORIE 20STE EEUW

In de eerste helft van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig, in 1928 werd een nagenoeg identieke situatie als in 1900 aangetroffen. In de periode rond Tweede Wereldoorlog werden veel kavelsbeplantingen gerooid op grond van de grote vraag naar stookhout. Na de oorlog werden de kleine onregelmatige percelen deels samengevoegd. In de context worden op de bebouwde erven kleine stallen gebouwd op grond van de grote vraag naar vlees en eieren. Zie de karteringen uit 1928 en 1963 rechtsboven.

In de loop van de zeventiger en tachtiger jaren is een intensivering van het bodembebruik in de vorm van boomteelt en een intensivering van de veehouderij te constateren. In de tachtiger jaren worden in het plangebied een woning en een stal gebouwd. Ten zuidwesten van het plangebied wordt een bosje in het gebied tussen het spoor en de beek aangeplant. In de loop van de navolgende decennia worden de stallen in noordelijke richting uitgebreid en wordt een meesilo gerealiseerd. Ten westen en zuiden van het plangebied worden bosjes en singel aangeplant, langs de beek worden poelen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1984 en 2017 rechtsonder.

Conclusie

Het landschap toont aanvankelijk weinig dynamiek. Rond de Tweede Wereldoorlog werden veel landschapselementen gerooid en percelen samengevoegd. Op bebouwde erven worden kleine stallen gerealiseerd. In de loop van de navolgende decennia is een intensivering van het bodembebruik (boomteelt) en een opkomst van de intensieve veehouderij aan de orde; in het plangebied wordt in 1984 een woning en een stal gekarteerd. In het gebied tussen spoor en beek wordt een bosje aangeplant. In de navolgende decennia worden de stallen in noordelijke richting uitgebreid, worden bosjes langs de beek aangeplant en poelen gerealiseerd.



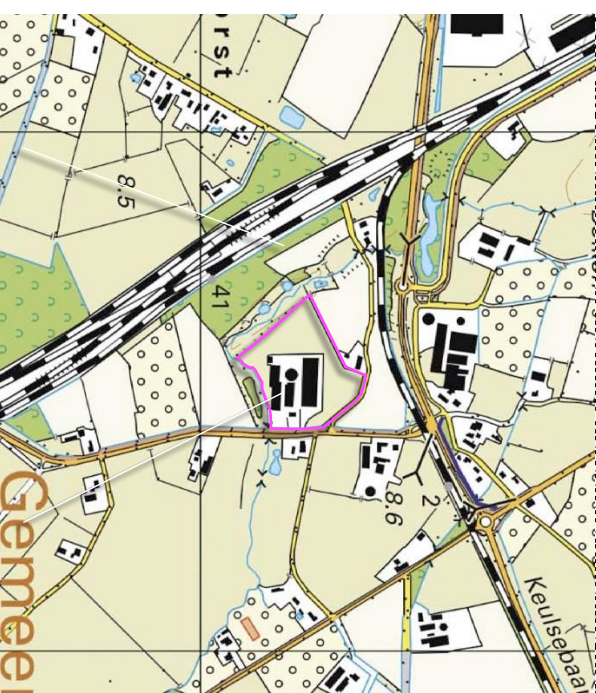
1928 weinig verandering



1984 bosje bij de beek, woning en stal



1963 kavelsbeplantingen gerooid, percelen samengevoegd

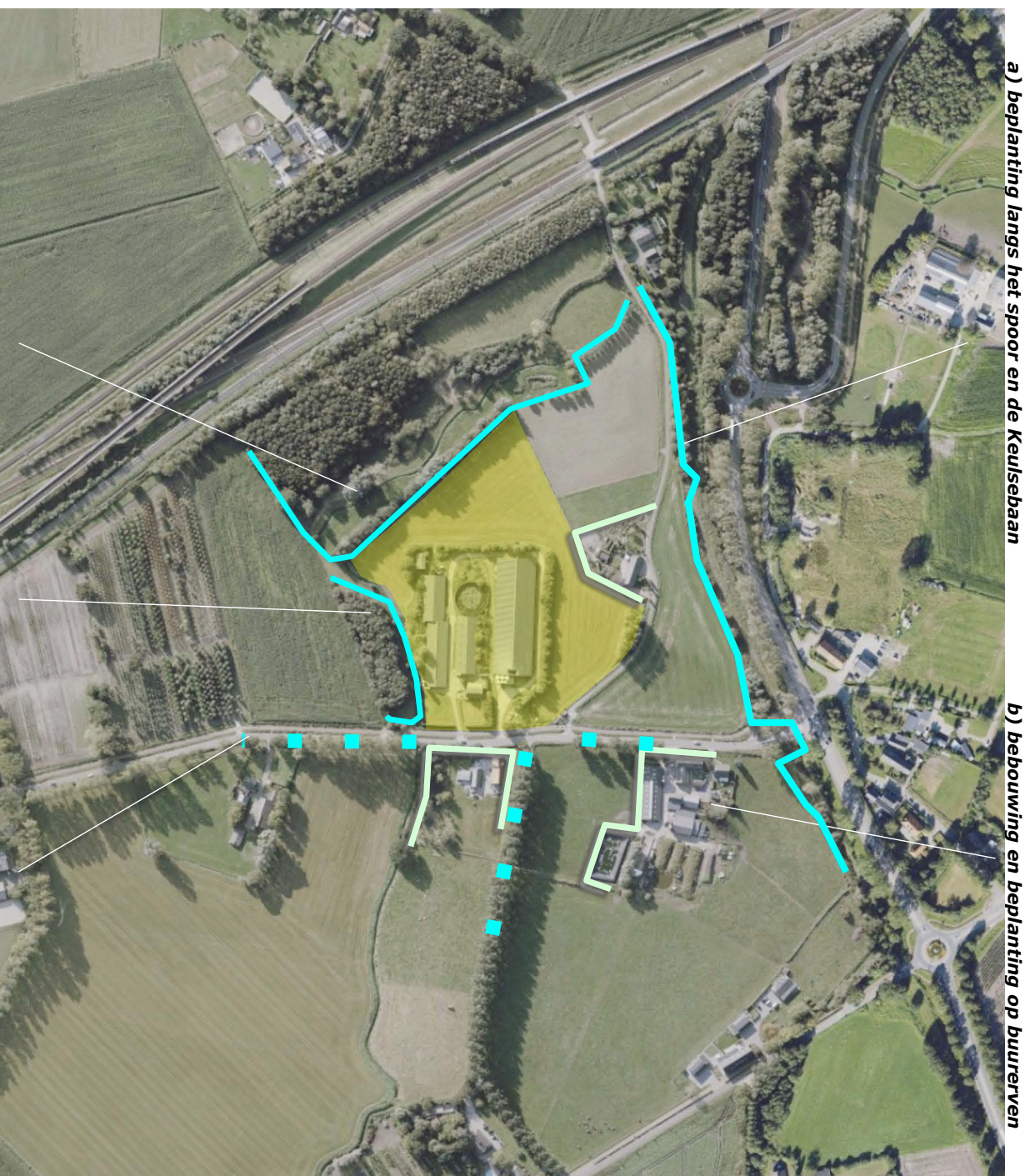


2017 bossen en bosjes aangeplant, stallen uitgebreid,

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de opgaande beplanting langs het spoor en de Keulsebaan
 - b) de bebouwing en beplanting van de ten noordwesten, noordoosten en oosten gelegen buurerven,
 - c) de opgaande beplanting langs de beek ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied,
 - d) de bomenrijen langs de Oirschotseweg en de Eindhovenseweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

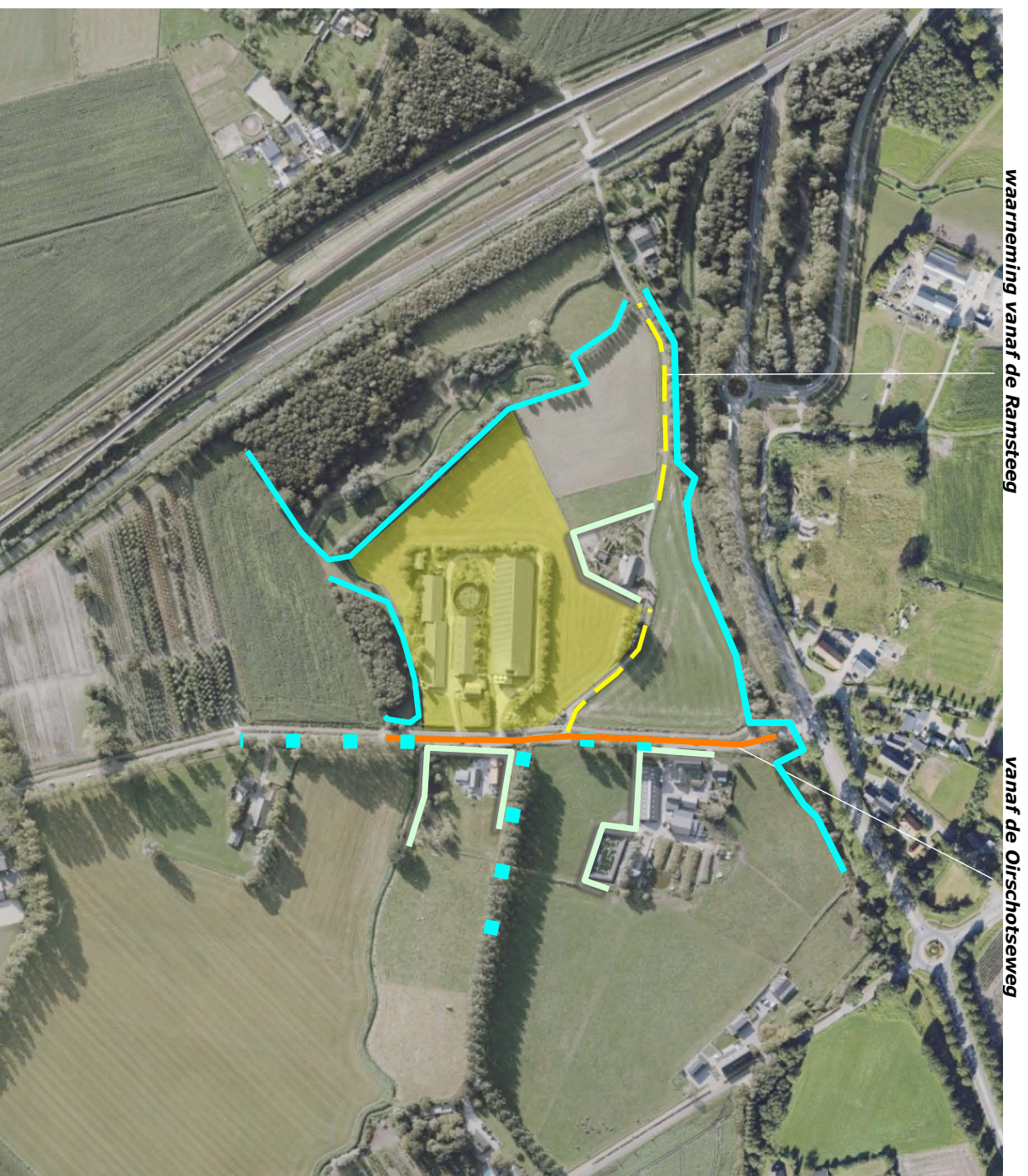


c) bos, bosjes en beplanting langs de beek

d) bomenrijen

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Oirschotseweg. Tijdens de benadering uit het noorden is een zicht op delen van de noordkant mogelijk, tijdens de passage toont zich de oostkant. Komend uit het zuiden is na de passage van het bosje bij de beek ten zuiden van het plangebied een zicht op de oostkant mogelijk. De noordkant van het plangebied kan verder worden waargenomen vanaf de ten noorden gelegen Ramsteeg; deze weg loopt dood nabij het spoor, wordt in essentie door bestemmingsverkeer (bewoners) gebruikt. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

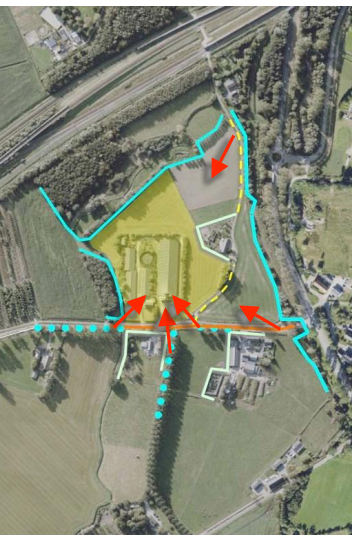


3D - OIRSCHOTSEWEG

1,2) Komend uit het zuiden is na de passage van het bosje bij de beek zicht op een deel van de zuidkant en de oostkant mogelijk. Komend over de Eindhovensebaan toont zich de oostkant in de benadering. Hagen, struikgewas en bomen vormen een kader, schermen de bebouwing af.

3,4) Komend uit het noorden over de Oirschotseweg is gedurende langere tijd een zicht op de noordkant mogelijk; de langgerekte stal wordt afgeschermd door het bosje en de groensingel aan de noordkant van de stal.

5) Vanaf de Ramsteeg, komend uit het westen is een zicht op de westkant van de bebouwing mogelijk; de groensingel, een struweelhaag en bomen schermen de stal af, bos en beplanting in de context vormen een stevig decor.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt vooral beleefd vanaf de Oirschotseweg. Komend uit het zuiden is een zicht op delen van de zuidkant en de oostkant mogelijk. Tijdens de passage en vanaf de Eindhovensebaan toont zich de oostkant. Komend uit het noorden ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordkant. De bebouwing wordt afgeschermd door hagen, struikgewas, een groensingel, een struweelhaag en bomen. Bos en beplanting in de context vormt een decor.



1,2) Komend uit het zuiden toont zich een klein deel van de zuidkant en de oostkant. Vanaf de Eindhovensebaan..



.. toont zich de oostkant; hagen, struikgewas en bomen schermen de bebouwing af.



3,4) Zicht op de noordkant; de bebouwing wordt afgeschermd door een groensingel.



5) Vanaf de Ramsteeg; groensingel, struweelhaag en bomen schermen af, bos en beplantingen vormen een decor.

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat de percelen 600, 601, 602 en 603 gelegen in de sectie P van de kadastrale gemeente Boxtel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende:

- a) een drietal stallen,
- b) de bedrijfswoning,
- c) een berging en een mestopslag.

Voorerf - achtererf

De bebouwing is gezoneerd in een achtererf en een voorerf; de stallen, mestopslag en berging bevinden zich op het achtererf, de woning op het voorerf.



c) berging en mestopslag

achtererf/voorerf

AANWEZIGE ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten. De oprit en parkeerruimte ten zuiden van de woning is verhard met klinkers, de omgeving van de stallen is voorzien van halfverharding.

tuin en huisweide

Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin, ten zuiden hiervan is een huisweide gestueerd. De zones ten westen en noorden van de bebouwingen zijn in gebruik als akkerland of grasland.

infiltratiesloot

Ten westen van de tuin is een infiltratiezone gestueerd. De infiltratiezone is in feite een binnen de contouren van het erf en het bouwvlak gelegen, verbrede B-watergang en loopt na zware neerslag (conform regelgeving uit het verleden) over op de kaveelsloot aan de oostkant, nabij de weg. Ter hoogte van de meststlo is de sloot destijds tijdens de aanleg bouw van de silo gedempt. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de hillshade weergave van het terrein hieronder.



Infiltratiezone



infiltratiezone

tuin en huisweide

AANWEZIGE BEPLANTINGEN

De aanwezige beplanting is omvangrijk en als volgt te rangschikken;

- 1) een struweelhaag (hazelaar, vuilboom, krent, gelderse roos en veldedoorn) en een bomengroep (els, wilg en essen) aan de westkant,
- 2) een bosje aan de noordkant bestaande uit wilgenstruweel en populieren, een groensingel met een goed ontwikkelde struiklaag (hazelaar, gelderse roos, veldesdoorn, krent, wilde liguster en vuilboom) en een boomlaag (eik, els, berk en lijsterbes) aan de noordkant, een struweelhaag (hazelaar, kornoelje, krent en gelderse roos) en een scherm van populieren nabij de oprit ten noorden van de woning,
- 3) een bosje met een goed ontwikkelde struiklaag (hazelaar, gelderse roos, boswilg, krent en vuilboom) en een boomlaag (eik, els, berk en wilg) aan de zuidwestkant, een strook struweel (hazelaar, vuilboom, krent, gelderse roos en boswilg) enkele forse wilgen en een rij knotwilgen aan de zuidkant van het plangebied.
- 4) beukenhagen rond de tuin en de huisweide aan de oostkant van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Spontane opslag

In het centrum van het plangebied en aan de zuidkant bevinden zich zones met wat spontane opslag (berk, els wilg) en ruigte.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting is omvangrijk en sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de context. De beplanting verkeert in goede conditie.



3) bosje, struweel, wilgen, knotwilgen

4) beukenhagen

DE ONTWIKKELING

De veehouderij zal worden beëindigd. De varkensstallen, de meststilo, de kleine berging en de verhardingen zullen worden gesloopt. De stal aan de noordkant zal deels worden herbouwd en worden benut voor statische opslag. De infiltratiezone zal worden gedempt. De infiltratie zone betreft een oorspronkelijk als B-watergang gerangschikte, verbrede sloot. Een deel hiervan werd tijdens de realisatie van de meststilo reeds gedicht. Dempen van de infiltratiezone is vergunningsplichtig. Ten zuidwesten van de woning zal bijgebouw voor de woning worden gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de door Gelling Advies opgestelde situatietekening.



uitsnede situatietekening Gelling Advies

te rooien

De spontane opslag aan de zuidoostkant en tussen de stallen, de strook struweel aan de zuidkant van de stallen, een stukje van de groensingel ten noordoosten van de woning en een deel van de struweelhaag aan de westkant van het bebouwde erf zullen worden gerooid. Het struweel aan de zuidkant van de stal is verwerkt met de funderingen van de stal, de overige te rooien elementen leveren beperkingen op bij de herinrichting (die niet in verhouding zijn met de betekenis van de elementen).



te rooien beplantingen

te herbouwen deel van de stal

te dichtten infiltratiezone

te realiseren bijgebouw

te slopen berging, meststilo en stallen

te verwijderen verhardingen

ONTSLUITING EN ZONERINGEN

Het te herbouwen deel van de stal zal worden ontsloten via de aanwezige inrit ten noordoosten van de woning. Het momenteel al van halfverharding voorziene gebied rond de stal zal worden verhard.

parkeerberm

Aan de rand van de verhardingen zal een zo te noemen parkeerberm worden ingericht; de bodem zal hier worden gestabiliseerd met korrelmix, het maaiveld zal worden afgewerkt met een laagje teelaarde en zal worden ingezaaid met gras.

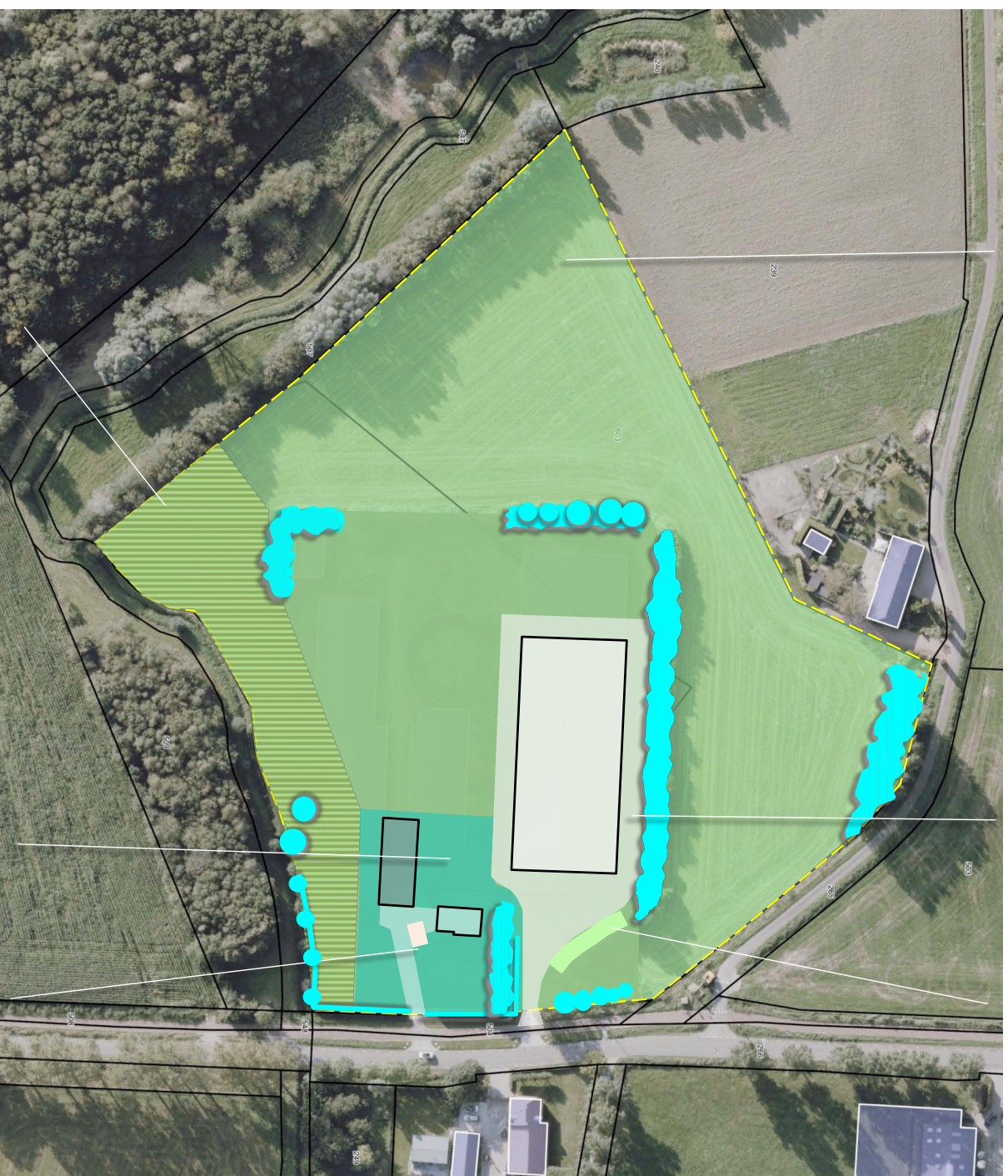
Het ten zuidwesten van de woning gesitueerde bijgebouw zal worden ontsloten via de ten zuidoosten van de woning gesitueerde oprit en inrit. De omgeving van de woning en het bijgebouw zal worden benut als tuin. Nabij de woning is reeds voorzien in parkeerplaatsen

ecologische verbingszone

Aan de zuidoostkant van het plangebied zal een 3790 m² grote strook worden ingericht als ecologische verbingszone (EVZ).

weiland of akkerland

De overige delen van het plangebied worden benut als weiland of akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Ecologische verbingszone 3790 m²

weiland of akkerland

verhardingen, inritten en parkeerberm

tuin, parkeren en inrit

WATERSYSTEEM

Betreffende het watersysteem is een onderscheid te maken tussen de omgang met het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op het bebouwde erf en een op natuurontwikkeling en waterbuffering gerichte poel in de EVZ.

infiltratiepoel erf

Het van daken en verhardingen van het bebouwde erf afkomstige hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een ten westen van de tuin gelegen infiltratiepoel. De capaciteit van deze poel is afgestemd op de benodigde hoeveelheid bergruimte, te weten 240 m³.

poel EVZ

In de ecologische verbindingszone (EVZ) zal een op de ontwikkeling van natuur gerichte poel worden gerealiseerd. Voor de aanleg van de poel gelden de algemene regels vanuit de Waterschapsverordening (artikel 2.110). De poel met uitloopzones is ongeveer 300 m² groot. In het centrum is de poel 1,2 meter diep. De poel wordt uitgevoerd met zachtglooiende oevers aan de noordkant; de glooiing van de noordelijke oever toont een wisselend verloop; de hellingsgraad varieert van 1:5 naar 1:10. Dit bevordert de ontwikkeling van gradienten en milieutypes. Aan de zuidkant is een hellingsgraad van 1:3 acceptabel.

De poel zal jaarlijks worden geïnspecteerd. Het opschonen zal gefaseerd plaatsvinden; een segment per jaar. Hoog opgaande oeverbegroeiing is niet wenselijk. Deze is niet aanwezig, wordt niet gerealiseerd. Spontane opslag zal 1x per 5 jaar worden afgezet. De zuidever zal vrij worden gehouden van beplanting door jaarlijks af zetten van eventuele opslag. Onderhoud en beheer zullen verder conform de gedragscode van het waterschap worden uitgevoerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

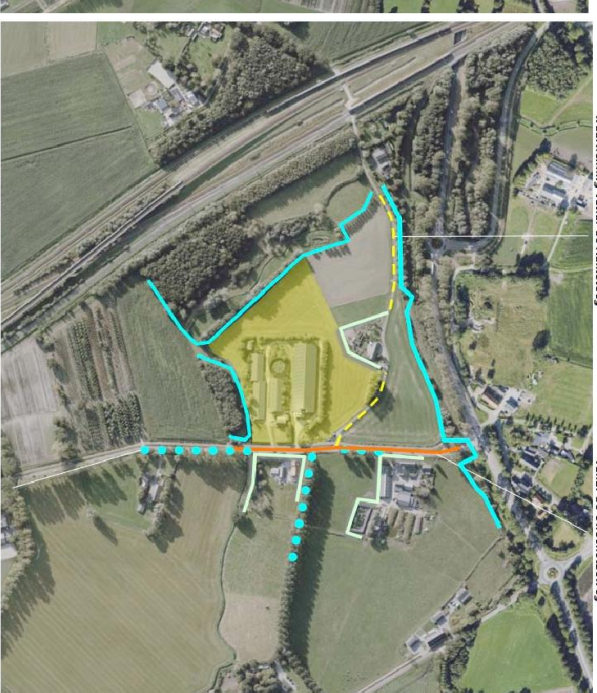


CONCLUSIES

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als een kleinschalige, oudere ontginning aan de rand van een beekdal. Kenmerkend voor de omzoming erven:
 - a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de hoeve,
 - b) bosjes, houtwallen, groensingels of losse bomenrijen en grove hagen met doorgeschoten bomen aan de veldkanten.
- 2) Het landschap toont aanvankelijk weinig dynamiek. Rond de Tweede Wereldoorlog werden veel landschapselementen geroid en percelen samengevoegd. Op bebouwde erven worden kleine stallen gerealiseerd. In de loop van de navolgende decennia is een intensivering van het bodengebruik (boomteelt) en een opkomst van de intensieve veehouderij aan de orde. In het plangebied wordt in 1984 een woning en een stal gekarteerd. In het gebied tussen spoor en beek wordt een bosje aangetroffen. In de navolgende decennia worden de stallen in noordelijke richting uitgebreid, worden bosjes langs de beek aangeplant en poelen gerealiseerd.
- 3) Het plangebied wordt vooral beleefd vanaf de Oirschotseweg. Komend uit het zuiden is een zicht op delen van de zuilkant en de oostkant mogelijk. Tijdens de passage en vanaf de Eindhovensebaan toont zich de oostkant. Komend uit het noorden ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordkant. De bebouwing wordt afgeschermd door hagen, struikgewas, een groensingel, een struweelhaag en bomen. Bos en beplanting in de context vormt een decor.
- 4) De bebouwing is gezoneerd in een achtererf en een voorerf, de stallen, mestopslag en berging bevinden zich op het achtererf, de woning op het voorerf.
- 5) De aanwezige beplanting is omvangrijk en sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de context. De beplanting verkeert in goede conditie.
- 6) De veehouderij zal worden beëindigd. De varkensstallen, de mestilo, de kleine berging en een deel van de verhardingen zullen voor een groot deel worden gesloopt, van de stal aan de noordkant zal een deel worden behouden en worden benut voor statische opslag. Ten zuidwesten van de woning zal bijgebouw voor de woning worden gerealiseerd.
- 7) Aan de zijdooskant van het plangebied zal een minstens 3790 m² grote strook worden ingericht als ecologische verbindingzone. Hier zal een poel worden gerealiseerd.



grasland langs de kronkelende beek



waartrekening vanaf de Ramsteeg

vanaf de Oirschotseweg



Topkaart 1900; kleinschalige percelen akkerland en grasland, ontzoming door grove hagen en bomenrijen
 1) struweelhaag, eis en wilg, essen

2) bosje, groensingel, struweelhaag, populieusenscherm

3) bosje, struweel, wilgen, knotwilgen en

4) beukenhagen



infiltratie hemelwater bebouwd erf

poel

CONCEPT INPASSING

De conclusies op de voorafgaande pagina voeren naar een concept wat gericht is op drie aspecten;

- 1) Inpassen van het resterende erf in de landschappelijke context. Primair punt hierbij is de instand houding van de aanwezige beplantingselementen als beschreven op pagina 10 en 11. Onderdeel hiervan is dat de groensingel aan de noordoostkant van het voorelf wordt doorgetrokken tot aan de inrit; de aanwezige populieren worden opgenomen in de singel.
- 2) Realiseren van een bufferstrook in de vorm van een struweelhaag met daaruit opschietende bomen aan de zuidkant van het bebouwde erf; deze strook is van betekenis om de instroom van mineralen vanuit het akkerland of weiland op te vangen.
- 3) Inrichten van de 3790 m² grote EVZ (ecologische verbingszone). Primair onderdeel van deze zone is de omvorming van het maaiveld tot kruidenrijk grasland. In het grasland zal een poel (conform de uitgangspunten en randvoorwaarden als aangegeven op pagina 13) worden gerealiseerd. De EVZ wordt aan de noordkant beschut door een strook open struweel. Dit struweel en het struweel ter hoogte van het bijgebouw zijn op het zuiden gericht. Hier zullen bloesem- en bessen vormende struweelsoorten worden aangeplant; de rand is van betekenis voor insecten, vogels en kleinwild. De poel ondersteunt de migratie en ontwikkeling van amfibien en ambassadeursoorten als de kamsalamander. Solitaire bomen voegen verschillen betreffende de bezonning toe en voeren naar een diversificatie van het kruidenrijk grasland. De bomen zijn van betekenis als steppingstone voor insecten, vleermuizen en vogels. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) Inpassen resterend bebouwd erf, instandhouden aanwezige elementen, groensingel doortrekken



2) bufferstrook

3) EVZ met poel, kruidenrijk grasland, struweel en bomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

SH1 een struweelhaag,

B1 in de struweelhaag op te nemen bomen;

es en haagbeuk

GSI een verlenging van de aanwezige

groensingel,

KG1 kruidenrijk grasland,

B2 elzen en knotwilgen,

S1 struweel.

Zie de plantlijst en de richtlijnen voor aanleg en beheer op de navolgende pagina.



KG1 kruidenrijk grasland **B2 elzen en knotwilgen**

S1 struweel

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt

Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland

T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts. Zie voor een overzicht van het mengsel BW1 (paardengeluk) de inzet rechts.

Code		SH1	B1	GS1	B2	S1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	08/10	80/100
Plantverband		4 p/m	nvt	125x125	nvt	150x150
Omvang element		465 m2	5 st	275 m2	9 st	465 m2
Acer campestre	veldesdoorn	50		10		
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els		2			4
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krentenboomple	75		25		25
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk			10		
Carpinus betulus	haagbeuk	50	1			
Castanea sativa	tannne kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gale					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50				
Corylus avellana	hazelaar	50		25		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	50				
Fraxinus excelsior	es		2	10		
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster	50		25		
Ilex aquifolium	hulst	50				
Malus sylvestris	wilde appel					
Pyrus sylvestris	wilde peer					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratelpopulier					
Populus trichocarpa	baalsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					10
Prunus spinosa	sleedoorn	50		10		
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik			10		
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vulboom			25		25
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelandier roos	50				
Salix alba	schiefwilg				9	
Salix aurita	geoorde wilg					25
Salix caprea	boswilg					25
Salix chirea	grauwe wilg					25
Salix fragilis	kraakwilg					25
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos	100		25		25
Totaal		620	5	175	9	210

Mengsel BW1 bevat de volgende soorten	
Achillea millefolium	Duizendblad
Anthriscus sylvestris	Fluitenkruid
Barbarea vulgaris	Gewoon barbakruid
Bellis perennis	Madelief
Cardamine pratensis	Pinksterbloem
Carum carvi	Karwij
Centauria jacea	Knooppkruid
Cichorium intybus	Wilde cichorei
Daucus carota	Peen
Galium mollugo subsp. erectum	Glad walstro
Galium verum	Gel walstro
Geranium pratense	Beemdoolewaarsbek
Knautia arvensis	Beemdkroon
Leucanthemum vulgare	Gewone margriet
Linaria vulgaris	Vlasbekje
Lotus corniculatus var. corniculatus	Gewone rolklaver
Malva moschata	Muskuskaasjeskruid
Medicago lupulina	Hopklaver
Pastinaca sativa subsp. sativa	Pastinaak
Plantago lanceolata	Smalle weegbree
Poterium sanguisorba	Kleine pimperl
Prunella vulgaris	Gewone brunel
Scorzoneroideas autumnalis	Vertakte leeuwetand
Taraxacum officinale	Paardenbloem
Trifolium pratense	Rode klaver
Veronica chamaedrys	Gewone ereprijs

RICHTLIJNEN AANLEG EN BEHEER

SH1 De struweelhaagen zijn te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per meter zijn 2 stuks aan te planten. De haag is 2 rijen breed, wordt 1x per 4-5 jaar aan de binnen- of buitenkant afgezet.

B12 De bomen zijn met uitzondering van de knotwilgen aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm. Voor de wilgen volstaat een omvang van 08/10 cm. De wilgen zijn op minimaal 1 meter uit de insteek van de watergang aan te planten.

GS1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruislings plantverband van 125x125 cm. De singel is inclusief overhang 600 cm breed. Boomvormers zijn in de middelste 2 rijen aan te planten. De struiklaag mag 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet. Het boombestand wordt in fases van 10-12 jaar gedund; de afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 250 naar 375 en 450 cm.

KG1 Het kruidenrijk grasland zal worden ontwikkeld door in te zaaien met het mengsel; Paardengeluk van de Crujthoeck. Op grond van de mineralenrijkdom van het huidige akkerland zal het grasland gedurende een periode van minstens 5 jaar 1x per jaar na 1 augustus worden gemaaid. Het maaisel moet worden afgevoerd om de gewenste verschralling te bereiken. Het maaisel kan worden benut als hooi. Na de periode van verschralling kan worden bekeken of selectief, bv in stroken al dan niet maaien mogelijk is.

S1 Het struweel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Het struweel is 3-6 rijen breed en mag 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet. Snoeimateriaal (afkomstig van het struweel) zal worden benut om rillen in het centrum van de strook met struweel te vormen. Zie pagina 13 betreffende de richtlijnen voor aanleg en onderhoud van de pool.

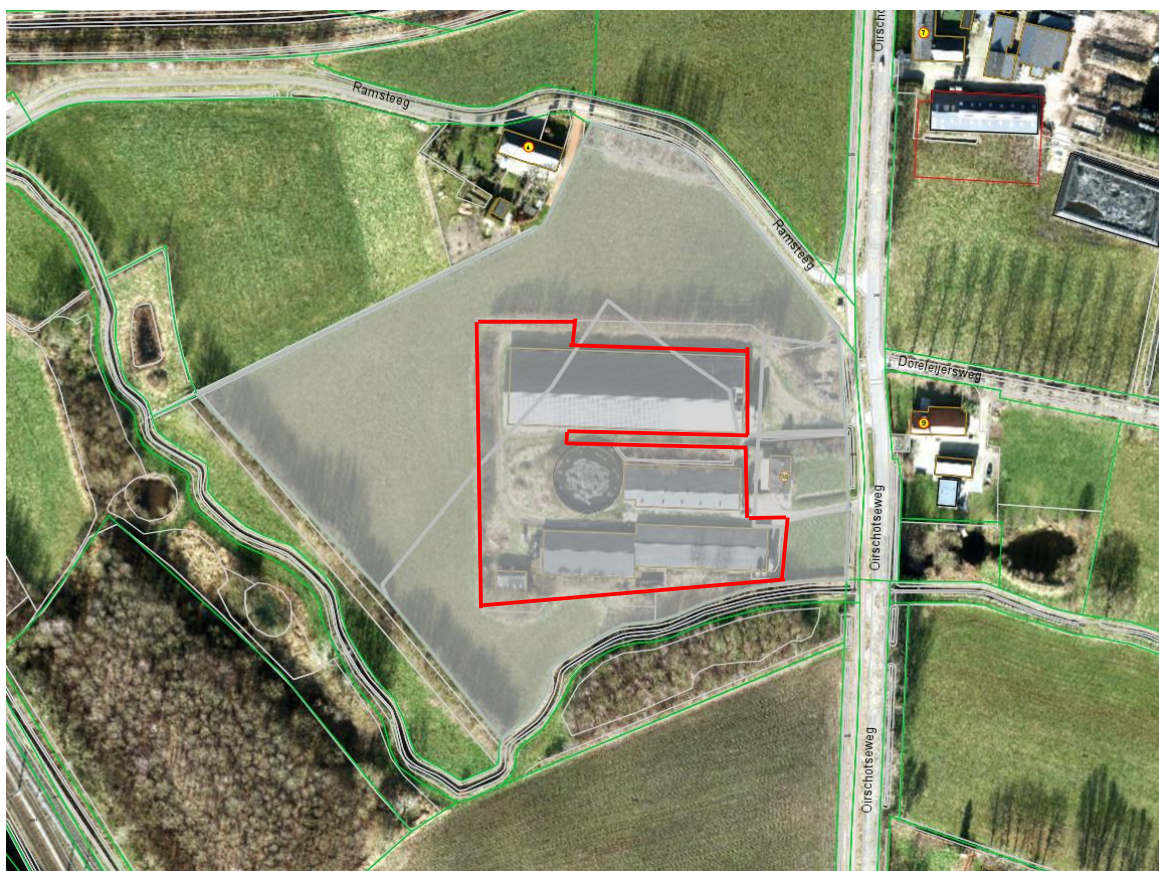


KG1 kruidenrijk grasland B2 elzen en knotwilgen

S1 struweel

Bijlage 2 Sloopoverzicht

Bijlage 2 – Sloopoverzicht Oirschotseweg 9a, Boxtel



= Te slopen bebouwing (inclusief putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen) en erfverharding