

TAM-omgevingsplan De Vennekens 1, 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	13
Artikel 9	Bedrijf	14
Artikel 10	Ondergeschikte functies	15
Hoofdstuk 4	Bouwen	16
Artikel 11	Specifieke beoordelingsregels bouwen	16
Artikel 12	Algemene bouwregels	17
Hoofdstuk 5	Normstelling- en omgevingskwaliteit	19
Artikel 13	Omgevingskwaliteit & erfgoed	19
Artikel 14	Voorwaardelijke verplichtingen	20
Artikel 15	Verkeer & parkeren	21
Artikel 16	Geluid	22
Hoofdstuk 6	Overgangsrecht	23
Artikel 17	Overgangsrecht	23
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	
Bijlage 2	Sloopoverzicht	

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'De Vennekens 1, Boxtel' en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) 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 22a 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 '22a.' 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 '22a' 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 'De Vennekens 1, Boxtel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0757.TAM01DEVENNEKENS1-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 22a van dit omgevingsplan. Daarnaast gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen zoals opgenomen in dit artikel.

2.2 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan De Vennekens 1, 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 extensief beheer

Een vorm van landbouw waarbij een verbod geldt op sierteelten, groenteteelten, fruitteelten, aardappelen, boomteelten en het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

2.9 Agrarisch grondgebruik

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

2.10 Bebouwing

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

2.11 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.

2.12 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;

2.13 Bestaand

- 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.

2.14 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;

2.15 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.

2.16 Kampeermiddel

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

2.17 Kantoor

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

2.18 Landschappelijke waarde

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

2.19 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;

2.20 Onderbouw

Een ruimte die beneden peil is gelegen;

2.21 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.

2.22 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;

2.23 Pand

Een (gedeelte van een) gebouw waarin een woning of bedrijfswoning aanwezig mag zijn vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

2.24 Permanente teeltondersteunende voorziening

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

2.25 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;

2.26 Prostitutie

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

2.27 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;

2.28 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.

2.29 Teeltondersteunende voorziening

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

2.30 Wonen

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

2.31 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 De Vennekens 1, Boxtel

Er is een gebied aangewezen als De Vennekens 1, Boxtel.

Artikel 6 Erfgoed & omgevingskwaliteit

6.1 Waardevolle vegetaties

Er zijn gebieden met Waardevolle vegetaties.

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';
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. perceelontsluitingen
 - 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.

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;
- 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. groenvoorzieningen, waaronder het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- c. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

8.3 Specifieke toedeling van functies

Ter plaatse van 'specifieke vorm van agrarisch – extensief beheer' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. agrarisch extensief beheer;
- b. groenvoorzieningen, waaronder het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- c. 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 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 Ondergeschikte functies

10.1 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.

10.2 Bedrijfswoning

Ter plaatse van 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

10.3 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.

10.4 Bakhuis

Een bakhuis is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', met dien verstande dat de sloop van bebouwing niet is toegestaan.

Hoofdstuk 4 Bouwen

Artikel 11 Specifieke beoordelingsregels bouwen

11.1 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Toepassingsbereik

De regels in Artikel 12 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.

12.2 Algemene beoordelingsregels

12.2.1 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 20° en niet meer bedragen dan 60°.

12.2.2 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 van het pand 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.

12.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kapschuur' het bestaande bijgebouw in de vorm van een kapschuur is toegestaan waarbij de bestaande hoogte als maximum maatvoering geldt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' het bestaande bijgebouw in de vorm van een bakhuis is toegestaan waarbij de bestaande hoogte als maximum maatvoering geldt;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - technische ruimte' het bestaande bijgebouw in de vorm van een technische ruimte is toegestaan waarbij de bestaande hoogte en het bestaande oppervlak als maximum maatvoering geldt;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

12.2.4 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.

12.3 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 13 Omgevingskwaliteit & erfgoed

13.1 Cultuurlandschappen

13.1.1 Waarde - Waardevolle vegetaties

a Toepassingsbereik

De voor 'Waarde - Waardevolle vegetaties' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van gebied met vegetaties met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding.

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 - Waardevolle vegetaties' 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 voorzover de werkzaamheden plaatsvinden op de perceelsranden;
 - 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 verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen voor zover groter dan 200 m² per ingreep voorzover de werkzaamheden plaatsvinden op de perceelsranden;
 - 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 voorzover de werkzaamheden plaatsvinden op de perceelsranden;
 - g. het verwijderen of wijzigen van perceelsgrenzen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden, landschapselementen en het verwijderen van paden of onverharde wegen voorzover de werkzaamheden plaatsvinden op de perceelsranden;
 - 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. het normale agrarische extensief beheer betreffen;
 - d. plaatsvinden binnen de functie 'Bedrijf';
 - e. plaatsvinden in het kader van de natuurontwikkeling of -beheer;
 - f. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan 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 verstaan de waarde als gebied voor vegetaties met natuurwaarden, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van kwellocaties, vochtige, matig voedselrijke graslanden, droge, voedselarme graslanden en pionierbegroeiing.

13.2 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 14 Voorwaardelijke verplichtingen

14.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

1. Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in 9.2 is uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing (inclusief de sloop van bebouwing), 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 dient 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).

14.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in 9.2 is uitsluitend toegestaan, mits op het adres De Vennekens 1, 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.

Artikel 15 Verkeer & parkeren

15.1 Parkeernormen

15.1.1 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.

15.1.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.1.1 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:
 - voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien; of
 - voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 16 Geluid

16.1 Slopen loodsen

1. Het slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loodsen' is meldingsplichtig.
2. De melding, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste vier weken voor aanvang van de activiteit verricht.
3. Bij de melding, bedoeld in het eerste lid, worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het bouwwerk in relatie tot de voorgenomen sloop:
 - 1°. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
 - 2°. foto's van de bestaande toestand;
 - b. een akoestisch onderzoek waarbij is aangetoond dat de geluidbelasting op de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' na sloop niet meer bedraagt dan 60 Lden voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

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



RAPPORT

ORBIS ▶
GROENVERSNELLEERS.

Landschappelijk inpassingsplan
De Vennekens 1 te Boxtel
R&S Advies

Datum: 24-11-2025
Versie: 2.0
Status: Definitief

Auteur
Inpassingsplan
Orbis B.V.
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Opdrachtgever
R&S Advies
t.a.v. Mevr. Spapens - Reijnders
Langebracht 4b
5091 SJ Middelbeers



Contactpersoon
Steven Haarbosch
steven@orbis.nl
06 – 21 22 32 47

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Leeswijzer	3
2. Landschapsanalyse	4
2.1 Beschrijving omgeving	4
2.2 Geomorfologie, bodem en hydrologie	7
2.3 Historie en landschapstypering	9
2.4 Streefbeeld van het oude zandontginningslandschap	13
2.5 Het bedrijfsmatig doorontwikkeld erf	13
3. Landschappelijke inpassing	14
3.1 Inrichtingsplan	14
4. Kostenraming	19
4.1 Benodigde investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit	19
4.2 Conclusie	19
Bijlage 1. Inrichtingsschets landschappelijke inpassing	20



1. Inleiding

Aan de Vennekens 1 te Boxtel is een varkenshouderij gesitueerd welke in het kader van de LBV regeling geheel gesaneerd wordt en omgezet naar een niet agrarisch bedrijf ten behoeve van statische opslag. Het huidige bouwvlak van 20.000 m² wordt in de toekomstige situatie verkleind tot 5.990 m². Alle bebouwing die betrekking heeft op de varkenshouderij wordt gesloopt. Dit landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van een deugdelijke landschappelijke inpassing voor het plaatsen van vervangende nieuwbouw (twee loodsen van elk 1.000 m²) voor de stalling van caravans en campers. Dit landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van ruimtelijke onderbouwing welke door R&S Advies is opgesteld, deze is terug te vinden onder NL.IMRO.0757.TAM01DEVENNEKENS1-ONTW1.

Het doel van het landschappelijke inpassingsplan is om de te twee nieuw te realiseren loodsen landschappelijk in te passen en het hemelwater op te vangen in een retentievoorziening en hier te laten infiltreren. Dit draagt bij aan een mooi en natuurlijk uiterlijk van de bedrijfslocatie en geeft aansluiting en versterking van het omliggende landschap met een verhoging van de ecologische en hydrologische waarden.

R&S Advies heeft Orbis in juni 2025 gevraagd de landschappelijke inpassing vorm te geven.

De realisatie van twee nieuwe loodsen en het omvormen van een agrarische bestemming naar een niet agrarische bestemming voor statische opslag van caravans en campers betreft een categorie 3 ontwikkeling conform "De ambitie van Boxtel - Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied". Alleen een landschappelijke inpassing is in dit geval niet voldoende, hiervoor is op provinciaal- en regionaal niveau afgesproken/besloten dat er een investering moet worden uitgegeven voor kwaliteitsverbetering. Minimaal 20% van de waardevermeerdering (bestemmingswaarde toekomstige situatie met gerealiseerd plan minus bestemmingswaarde nu) dient te worden geïnvesteerd in het landschap. De 20% investering in het landschap komt bovenop de eis van een deugdelijk inpassing van de nieuw te realiseren loodsen.

Een berekening van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat een bedrag van € 0 geïnvesteerd dient te worden in het landschap.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van het landschappelijk inpassingsplan beschrijft door middel van een landschapsanalyse de huidige situatie, geomorfologie, bodem, hydrologie, historie, landschapstypering en het streefbeeld van het type landschap. Met kaartbeelden wordt de situatie ter plaatse toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie op het perceel. De landschappelijke inpassing wordt beschreven aan de hand van een beschrijving van de verschillende landschapselementen (inrichting). Hierbij wordt ook ingegaan op het beheer en onderhoud van deze elementen. Hoofdstuk 4 geeft tot slot de uitgewerkte kostenraming weer.



2. Landschapsanalyse

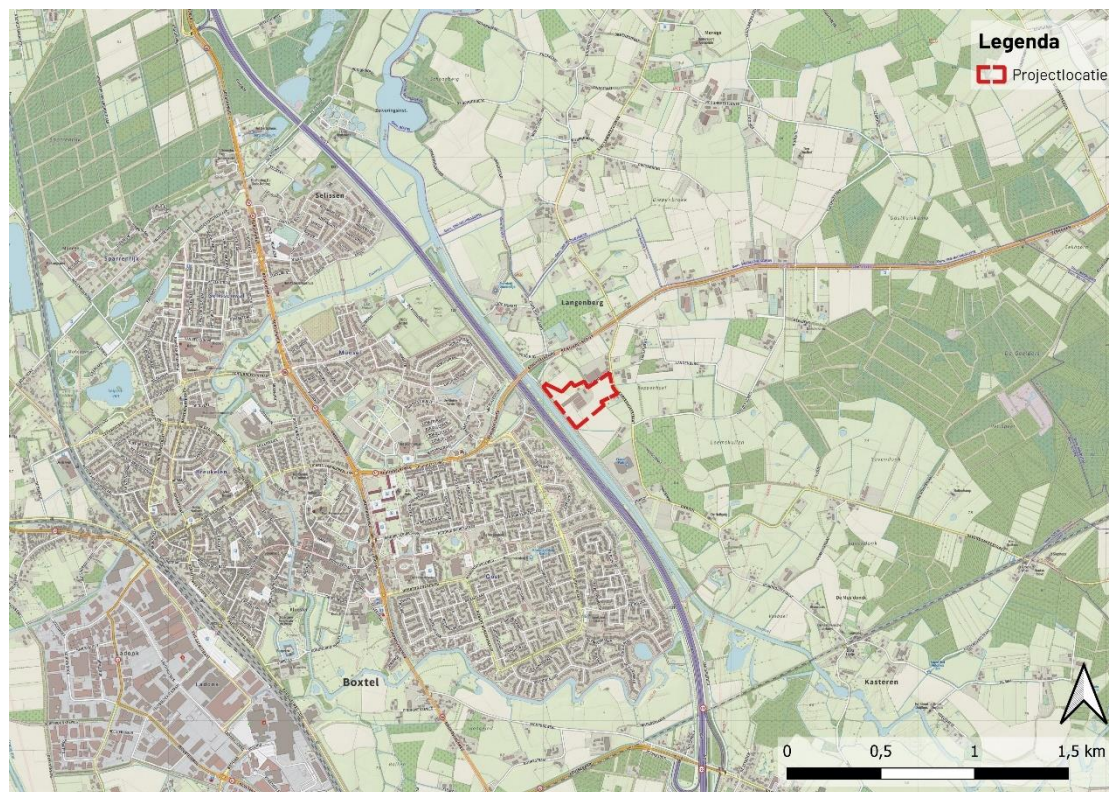
2.1 Beschrijving omgeving

De projectlocatie ligt in het buitengebied ten noordoosten van de bebouwde kom van Boxtel. Tussen de bebouwde kom van Boxtel en de projectlocatie is de snelweg A2, het afwateringsskanaal van de Dommel en een fietspad (Kanaaldijk) gelegen. De projectlocatie bestaat uit vier kadastrale percelen met een totaaloppervlak van 5,155 hectare, zie onderstaande tabel.

Tabel 1: Kadastrale percelen

Kadastraal perceel	Oppervlakte
BTL00 R101	3.425 m ²
BTL00 R104	1.115 m ²
BTL00 R310	40.295 m ²
BTL00 R313	6.715 m ²
Totaal	51.550 m²

Op afbeelding 1 is de ligging van de projectlocatie rood omkaderd op een topografische kaart. Op afbeelding 2 is de projectlocatie rood omkaderd op een luchtfoto van de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie op topografische kaart



Afbeelding 2: Ligging projectlocatie op luchtfoto

De Vennenkens is een zijstraat van de doorgaande weg Koppenhoefstraat en is deels onverhard. Langs de lokale wegen zijn diverse lange bomenrijen aanwezig, deze bestaan voornamelijk uit eiken. Nabij de meeste aanwezige bebouwing in de omgeving is erfbeplanting aanwezig. De projectlocatie bevindt zich in agrarisch gebied en is ook altijd voor agrarische doeleinden in gebruik geweest, namelijk als varkenshouderij in combinatie met akkerbouw. Ten zuidwesten van de projectlocatie is Ecologische Verbindingszone 'Afwateringskanaal Boxtel' gelegen, zie afbeelding 3. Het natuurdoeltype van het kanaal is N03.01 Beek en Bron. De prioritaire soort van deze EVZ is de waterspitsmuis. Uit Flora en Fauna onderzoek blijkt dat ook marterachtigen aanwezig zijn in de omgeving. Tussen de snelweg A2 en het afwateringskanaal is een brede groene strook gerealiseerd met natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en Faunarijgrasland en N01.01 Poel en klein historische wateren.

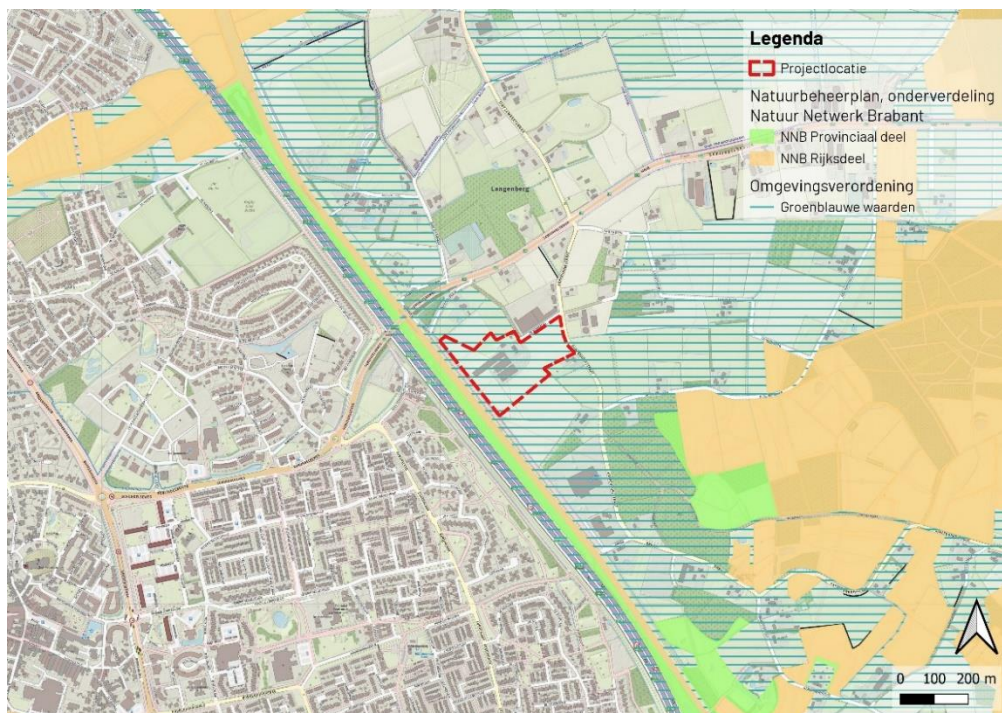
Op afbeelding 4 is de aanwezigheid van het NNB in de omgeving zichtbaar gemaakt.

Ook is op afbeelding 4 te zien dat de projectlocatie binnen een gebied met groenblauwe waarden is gelegen, voorheen was dit de groenblauwe mantel. In deze gebieden streeft de provincie naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe waarden.

Wat verder weg van de projectlocatie, een kleine kilometer, ten oosten is natuurgebied De Geelders gelegen.



Afbeelding 3: Uitsnede vastgesteld Natuurbeheerplan, Ecologische Verbindingszones



Afbeelding 4: Uitsnede vastgesteld Natuurbeheerplan, rijks en provinciaal deel NNB en Groenblauwe waarden

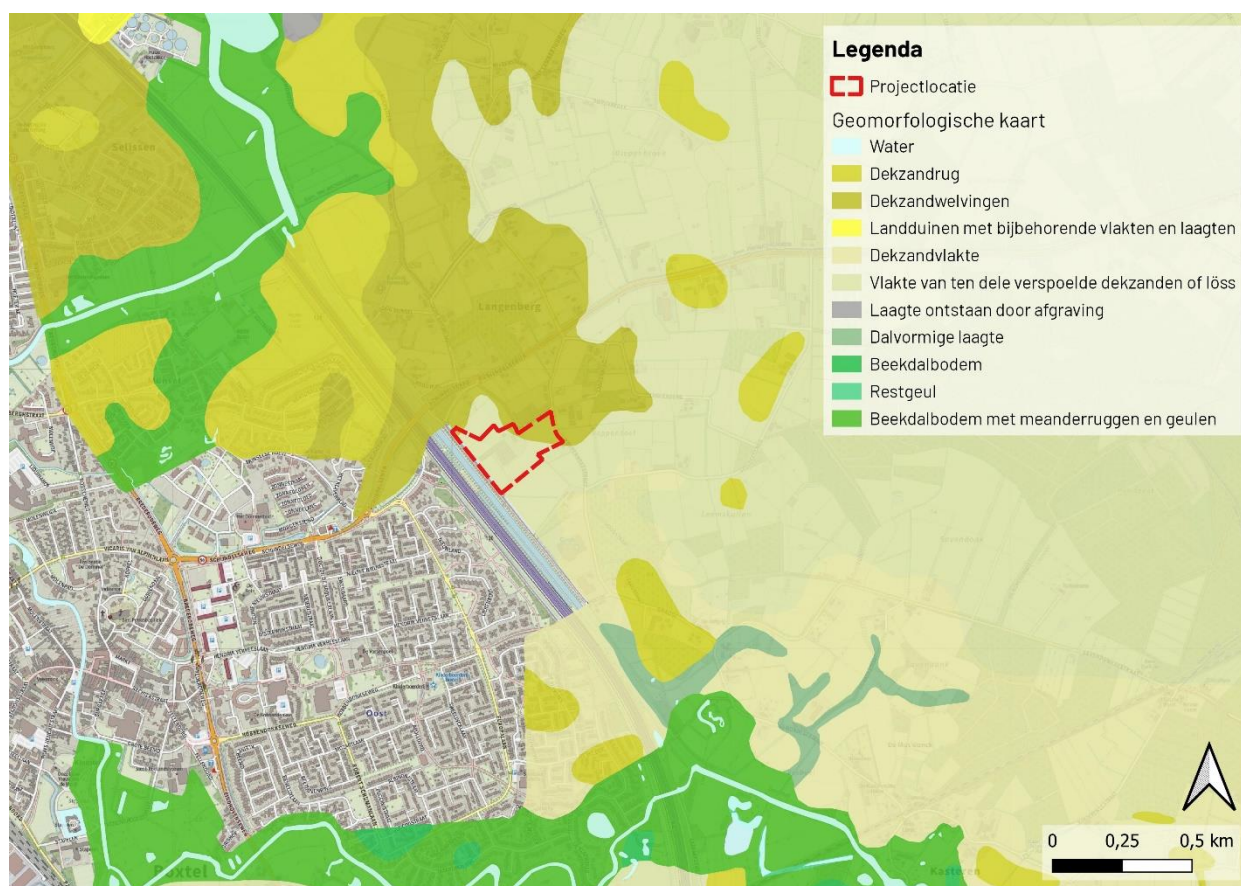


2.2 Geomorfologie, bodem en hydrologie

Volgens de geomorfologische kaart (afbeelding 5) is sprake van een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss (code M53) en een stukje betreft een Complex van dekzandwieling (L51). De projectlocatie is gelegen in een kleinschalig zandlandschap met een afwisseling van vlakke, natte zones en licht verheven zandruggen.

M53 – Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss is een relatief vlak gebied waar dekzand (of lokaal löss) door waterwerking deels is verspoeld. Hierdoor zijn de oorspronkelijke zandruggen afgevlakt en zijn de bodems vaak lemiger en slechter doorlatend dan op hogere zandruggen.

L51 – Complex van dekzandwielingen betreft een reliëfrijker gebied met lage wielingen (zandruggen en kammetjes), ontstaan door verstuiving in het Laat-Glaciaal (Weichselien). De bodem is zandig, vaak matig droog tot droog, en wordt afgewisseld door kleine laagten. Dit complex komt vooral voor op de overgang naar beekdalen en vormt vaak kleinschalige landschappen.



Afbeelding 5: Uitsnede geomorfologische kaart

Ter plekke bestaat de bodem uit Laarpodzolgronden (code cHn23), zie afbeelding 6. Laarpodzolgronden zijn matig droge tot natte zandgronden die een duidelijke podzolprofielontwikkeling hebben. Het betreffen vaak oudere akkergronden. Op deze gronden, die goed waren te bewerken door de landbouw, is door langdurige bemesting een matig tot dikke humushoudende bovengrond ontstaan (plaggen- of esdek).

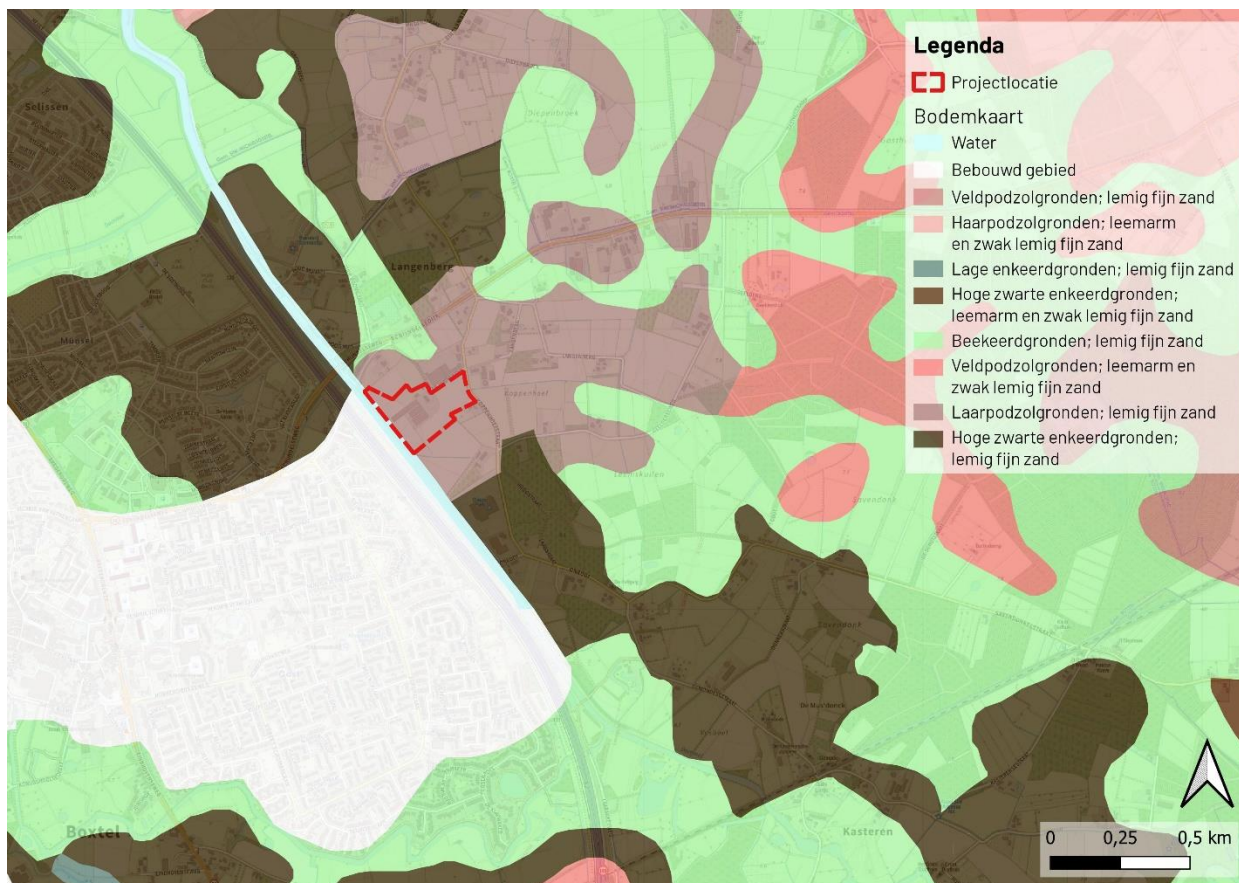


De aanduiding cHn23 staat voor:

c – matig lemig fijn zand.

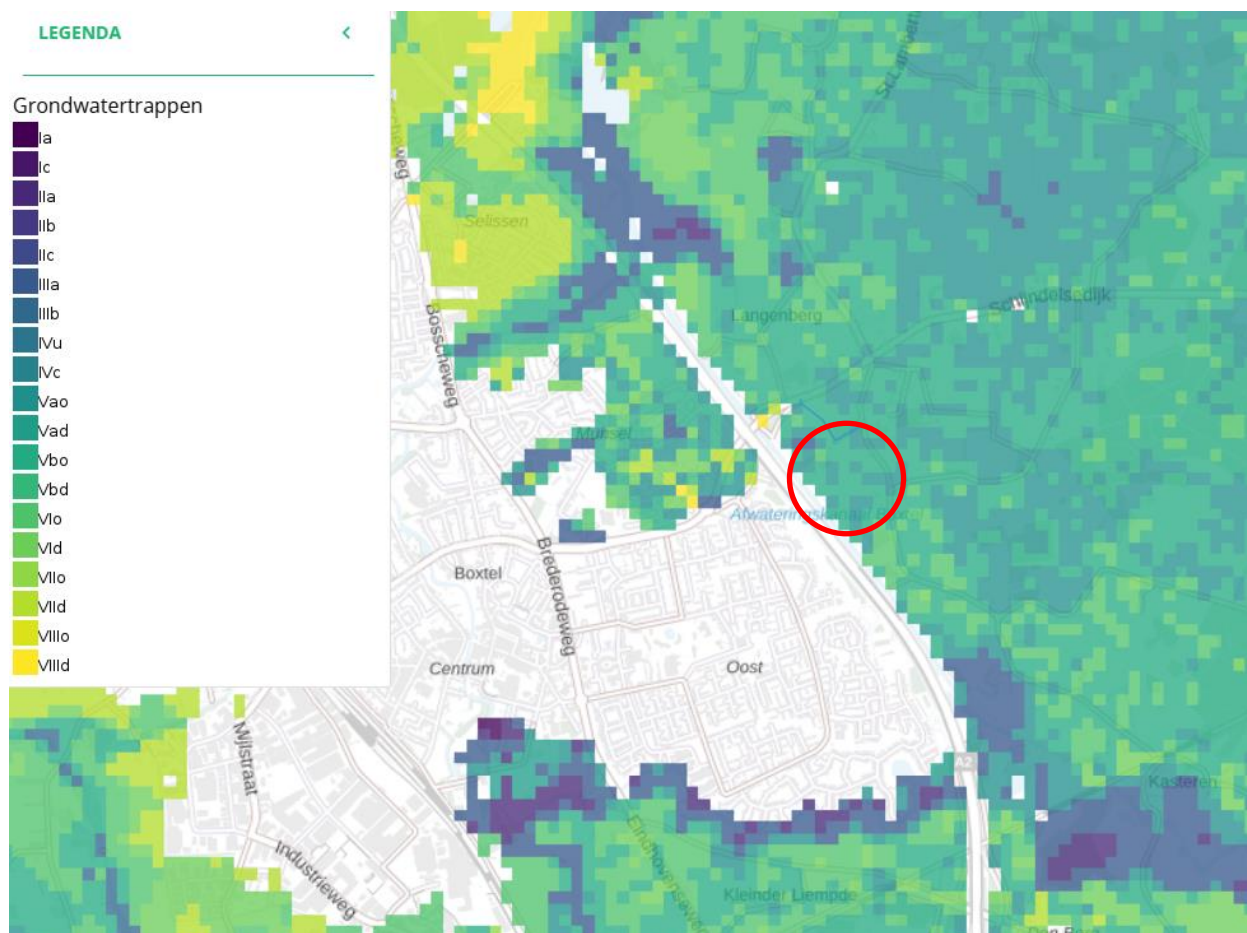
Hn – podzolgrond met een lemige tussenlaag op diepte (dus slecht doorlatend).

23 – matig nat profiel, met grondwatertrap VI of V (grondwater binnen 40 tot 80 cm van het maaiveld gedurende het natte seizoen).



Afbeelding 6: Uitsnede bodemkaart

Ter plekke is sprake van grondwatertrap Vbo, zie afbeelding 7. Dit houdt in dat Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zich tussen 25 – 40 cm onder maaiveld bevindt. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevindt zich tussen 120 – 180 cm onder maaiveld. Deze grote seizoensfluctuatatie maakt de bodem gevoelig voor zowel natschade als droogte.



Afbeelding 7: Uitsnede grondwatertrappenkaart

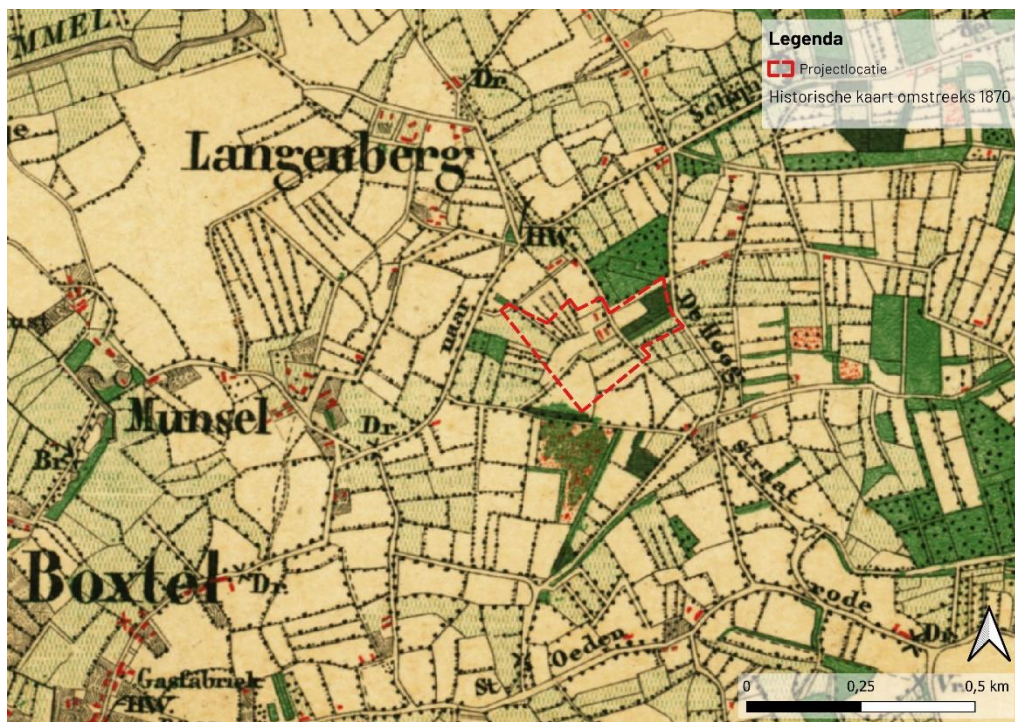
2.3 Historie en landschapstypering

Op de projectlocatie zijn een langgevelboerderij en een bakhuis aanwezig. Beiden zijn zichtbaar op de historische kaart van omstreeks 1870. Vermoedelijk gaat de oorsprong van in ieder geval het bakhuis veel verder terug. Zowel de langgevelboerderij als het bakhuis zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. Tot circa 1960 is het landschap kleinschalig met diverse houtsingels en/of struwelen. Na 1960 verdwijnen diverse landschapselementen door schaalvergroting en ruilverkaveling. Op afbeeldingen 8, 9 en 10 is de projectlocatie op historische kaarten van omstreeks 1870, 1900 en 1960 geprojecteerd.

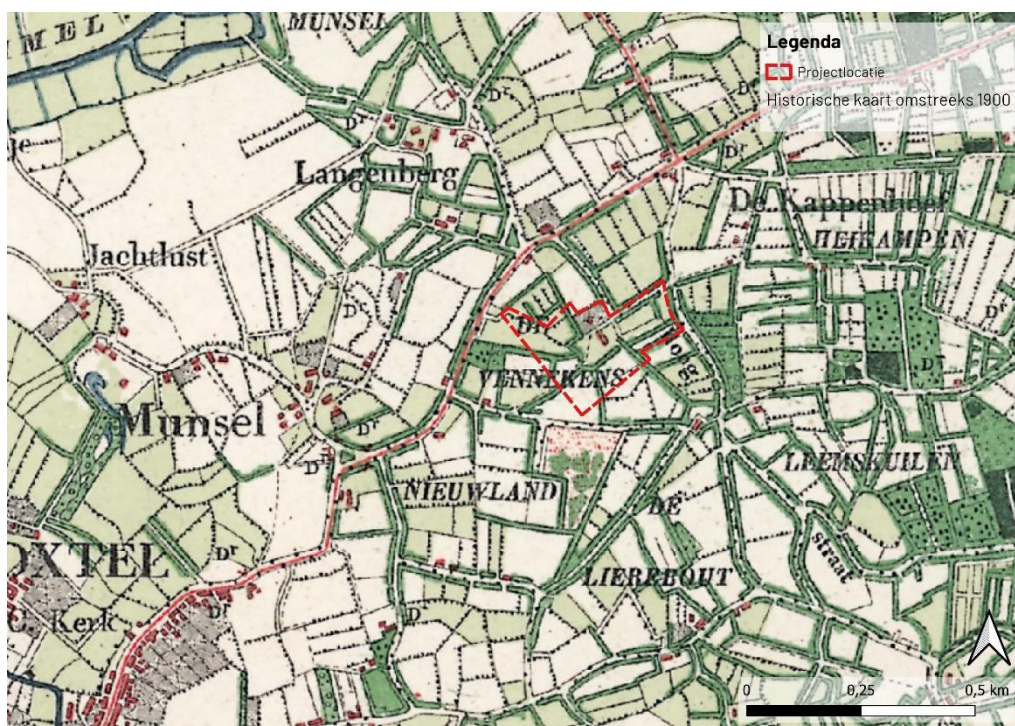
Tussen 1933 en 1935 is een afwateringskanaal van 2,5 kilometer tussen de Vorsenpoel en de Heult gegraven om wateroverlast van De Dommel in de dorpen Boxtel en Liempde te voorkomen.

In 1955 werd besloten om de rijksweg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven naar 2x2 rijstroken te verdubbelen. Het grootste deel was in 1962 verbreed naar 4 rijstroken. Rond Boxtel werd echter gekozen voor een rondweg, zodat het tracé van de oude straatweg dwars door Boxtel werd verlaten. De rondweg van Boxtel opende in 1966 als autoweg. Pas in 1996 werd de A2 een snelweg tussen knooppunt Vught en knooppunt Ekkersweijer; tot die tijd had de weg verkeerslichten. In 2012-2013 is de A2 verbreed naar 2x3 rijstroken.

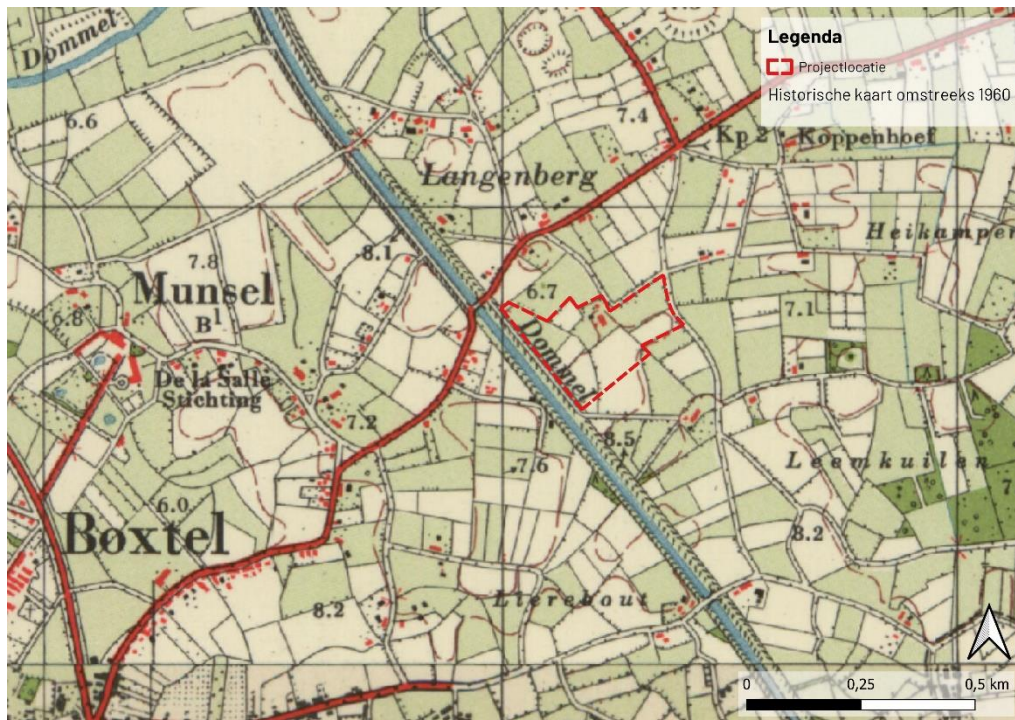
Zowel het afwateringskanaal als de snelweg A2 vormen een barrière tussen de kern van Boxtel en de projectlocatie.



Afbeelding 8: Historische kaart omstreeks 1870



Afbeelding 9: Historische kaart omstreeks 1900



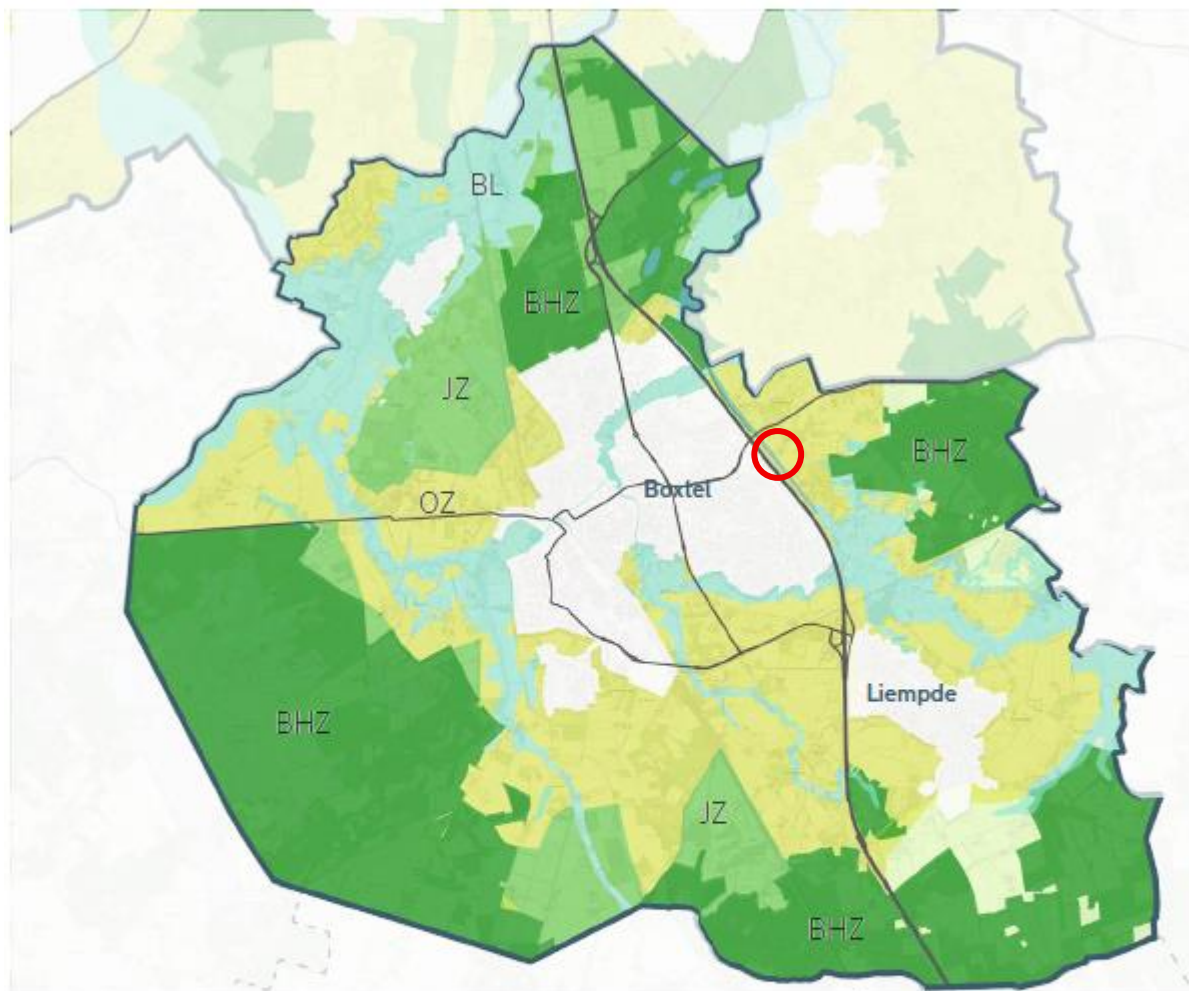
Afbeelding 10: Historische kaart omstreeks 1960

De projectlocatie is gelegen in een oud zandontginningsgebied, dit is terug te vinden op landschapstypen kaart die gebruikt wordt binnen de concept handreiking kwaliteitsverbetering landschap Regio Noordoost Brabant van maart 2025 (zie afbeelding 11).

Oude zandontginning zijn de plekken in het zandlandschap die als eerste zijn ontgonnen. Ze worden ook wel kampenlandschap en hoevenlandschap genoemd. De oude zandontginningen met akkers liggen op de hoger gelegen dekzandruggen, op de overgang tussen de natte beekdalen (hooilanden) en de hogere en drogere gebieden (voormalige heide/woeste grond). Het eeuwenlang agrarisch gebruik heeft veel sporen nagelaten in het kleinschalige landschap met mozaïekverkaveling. De laatste eeuw zijn echter veel landschapselementen door schaalvergroting en ruilverkaveling verdwenen, toch zijn oude structuren in dit landschap vaak nog herkenbaar.



Gemeente Boxtel



Legenda

	Beekdallandschap (BL)		Jonge zandontginning (JZ)
	Broekontginning (BO)		Bos, heide en stuifzandlandschap (BHZ)
	Oude zandontginning (OZ)		

Afbeelding 11: Uitsnede landschapstypen kaart gemeente Boxtel afkomstig uit de concept handreiking kwaliteitsverbetering landschap Regio NOB



2.4 Streefbeeld van het oude zandontginningslandschap

Het streefbeeld voor het oude zandontginningslandschap draait om het behouden en versterken van de typische kenmerken zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2.3.

- Koester het kleinschalig halfopen landschap met een grote afwisseling in landschapselementen, zoals houtsingels en kleine bospercelen, de mozaïekverkaveling en andere fijnmazige (historische) structuren. Vergroot de historische kleinschaligheid waar deze is verdwenen.
- Benadruk de onregelmatige mozaïekverkaveling met opgaande beplanting op de perceelranden.
- Behoud en koester kleinschalig reliëf van bol-iggende akkers (enk of es), steilranden en wallen.
- Benadrukken van organisch lopende wegen met wegbeplanting.
- Behoud en versterk de zichtlijnen.

2.5 Het bedrijfsmatig doorontwikkeld erf

Karakteristiek

In de vorige eeuw ontstonden grootschaligere erven. Bestaande erven werden als gevolg van schaalvergroting omvangrijker en in de nieuw ontgonnen gebieden werden ontginningsboerderijen gerealiseerd. Er werden in de loop van de tijd steeds grotere schuren en stallen achter de boerderij opgericht. Zij waren gegroepeerd rondom een functionele binnenplaats en hadden één inrit (later vanuit logistiek oogpunt soms twee). Rondom de schuren werd soms robuuste erfbeplanting geplaatst, bijvoorbeeld een brede houtsingel of bomenrij.

Streefbeeld

De meeste grotere en bedrijfsmatige erven liggen in een grootschalig landschap. Het streefbeeld is stevige erfbeplanting, vaak haaks op de weg. Het onttrekt voor een deel de stallen en/of bedrijfsbebouwing uit het zicht. De bedrijvigheid hoeft niet geheel uit beeld te worden genomen, een rij bomen waaronder de stallen en/of bedrijfsbebouwing deels zichtbaar zijn kan passend zijn. Andere bedrijfsonderdelen zoals een waterbassin en verharding worden wel zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het voorerf is voor de sier en mag een lossere uitstraling hebben. Sierbeplanting is geen onderdeel van de landschappelijke inpassing. Een groene omzoming, zoals een inheemse haag, is dat wel.

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar is niet beeldbepalend.



3. Landschappelijke inpassing

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de toekomstige inrichting op de projectlocatie. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1. We omschrijven de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering en we gaan in op de aandachtspunten bij de aanleg en het beheer en onderhoud.

3.1 Inrichtingsplan

Retentievoorziening en infiltratiesloot

Via een nieuw te realiseren infiltratiesloot met overstort kan water naar de retentievoorziening stromen. Een retentievoorziening is doorgaans een laagte met een kruidachtige begroeiing die ten tijde van piekbuien hemelwater kan bergen. In dit geval zal de bodem een stuk dieper worden gegraven dan gebruikelijk zodat de voorziening meer het karakter van een amfibieënpool krijgt en ecologisch veel meer van waarde is. Ze wordt gevoed door grond- en/of regenwater en is van groot belang als voortplantingsbiotoop voor amfibieën en libellen.

Volgens artikel 2.110 van de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 gelden voor een pool de volgende eisen:

- De oppervlakte bedraagt maximaal 5.000 m²;
- De pool is niet dieper is dan de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG);
- De maximale diepte bedraagt 1,20 meter;
- De noordzijde heeft een taludhelling van minimaal 1:5; en
- Aan de andere zijden dan de noordzijde is de taludhelling minimaal 1:3.

Ter plekke is de GLG volgens de modelgegevens van Waterschap De Dommel rond de 0,8 tot 1,2 meter onder maaiveld. De bodem van de pool zal tot een diepte van 1,2 meter onder maaiveld uit gegraven worden. Door niet dieper dan de GLG te graven zal de pool zo nu en dan droogvallen. Het droogvallen van de pool is gunstig voor de ecologie, er kunnen zich geen vissen vestigen die de larven en eitjes van insecten en amfibieën opeten.

De oppervlakte van de retentievoorziening is circa 1.000 m², de inhoud komt daarmee op ongeveer 400 m³ (1/3 x oppervlak x diepte).

Het realiseren van de retentievoorziening met infiltratiesloot en overstort dient te worden uitgevoerd door een specialist met ervaring op het gebied van grondwerk en realisatie van amfibieënpoolen.

Houtsingel

Een houtsingel bestaat uit meerdere rijen inheemse bomen en/of struiken. Vroeger diende een houtsingel als veekering en/of eigendomsgrens. Ze vormen een belangrijk biotoop voor flora en fauna in het cultuurlandschap, zijn van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en dienen als verbindingszone voor fauna.

De totale houtsingel heeft een oppervlakte van 75 x 6 = 450 meter. Er wordt aangeplant in een driehoeksverband van 1,5 x 1,5 meter (44 stuks per 100 m²) met 2- en/of 3 jarig inheems bosplantsoen waarvan de herkomst bekend is. Aanplanten met autochtoon plantmateriaal is belangrijk. Ze hebben een grotere genetische diversiteit, zijn beter aan Nederlandse bodem- en klimaatomstandigheden aangepast, zijn ziekteresistenter en hebben een hogere biodiversiteit dan inheemse bomen- en struiken met een herkomst buiten Nederland. Er wordt aangeplant in kleine groepjes met 3 tot 5 van dezelfde soort bij elkaar. De struikvormers worden vooral aan de randen geplaatst, de



boomvormers vooral in het midden. In onderstaande tabel is het aan te planten sortiment uitgewerkt.

Tabel 2: Sortiment voor de aanplant van een houtsingel

Soort	St. / 100 m ²
Quercus robur – zomerreik	3
Carpinus betulus – haagbeuk	2
Tilia cordata – kleinbladige linde	2
Fraxinus excelsior – gewone es	2
Betula pendula – Ruwe berk	2
Prunus avium – zoete kers	2
Prunus padus – vogelkers	2
Sorbus aucuparia – lijsterbes	5
Corylus avellana – hazelaar	6
Rosa canina – hondsroos	6
Rhamnus frangula – vuilboom	6
Viburnum opulus – gelderseroos	6

Er wordt rekening gehouden met de volgende beheervoorschriften:

- Ten minste 75% van de oppervlakte van de houtsingel wordt als hakhout beheerd.
- De houtsingel wordt gefaseerd afgezet. De helft van het element wordt het ene jaar afgezet en de andere helft minimaal vijf jaar later.
- Er mag maximaal één overstaander per 100 m² worden behouden.
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in de houtsingel verwerkt worden voor zover het de stobben die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in de houtsingel.

Ruigtestrook met bomen

Aan de zuidelijke perceelsgrens wordt een ruigtestrook van 5 meter breed met daarin tweeëntwintig bomen aangelegd, zie afbeelding 12. Door deze strook te realiseren ontstaat het begin van een robuuste verbinding van EVZ Afwateringskanaal Boxtel in de richting van natuurgebied De Geelders. Op afbeelding 13 is een mogelijke migratieroute voor fauna opgenomen. De bomen zijn cruciaal voor vleermuizen en vogels, ze bieden beschutting en trekken een breed scala aan insecten aan. De ruigtestrook maakt onderdeel uit van de functionele leefomgeving van marterachtigen, maar ook van die van muizen, egels, et cetera. Ze vinden hier voedsel en beschutting. De tweeëntwintig bomen worden geplant met minimale maat 16-18 centimeter volgens het volgende sortiment, zeven stuks *Tilia cordata*, zeven stuks *Acer campestre* en acht stuks *Sorbus aucuparia*. Ze kunnen in willekeurige volgorde door elkaar aangeplant worden. Het onderhoud van de bomen is beschreven in het volgende kopje “Laanbomen”. De ruigtestrook wordt eenmalig ingezaaid met een meerjarig mengsel, G2 Bloemrijk grasland - zware grond van Cruydt Hoeck is hiervoor een goed mengsel. Er kan worden volstaan deze strook eenmalig per twee jaar gefaseerd te maaien, bijvoorbeeld steeds 25%. Door gefaseerd te maaien kunnen steeds delen van de strook bloeien, er blijft



Afbeelding 13: Migratieroute fauna



Laanbomen

Laanbomen zie je vaak in een rij aangeplant langs een perceelsgrens, dijk, oprijlaan, weg of pad. De bomen zijn van dezelfde soort en leeftijd en is er sprake van een herkenbaar en regelmatig plantverband. Laanbomen zijn zowel cultuurhistorisch als ecologisch van onschatbare waarde. Ten zuidoosten van de nieuw te bouwen loodsen en langs de gebogen toegangsweg worden zestien *Tilia cordata* – winterlindes geplaatst. Ten noordwesten van de nieuw te plaatsen loodsen, tegen de parkeerplaatsen aan, worden vijf *Acer campestre* – Veldesdoorns geplaatst. Zowel de lindes als de veldesdoorns worden geplant met minimale maat 16-18 centimeter.

Er wordt rekening gehouden met de volgende beheervorschriften:

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout. Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Hoogstamfruitbomen

De historie van hoogstamfruitboomgaarden in Nederland gaat ver terug in de tijd. Vermoedelijk werd de fruitteelt al geïntroduceerd rond het begin van de jaartelling met de komst van de Romeinen. Rond de Middeleeuwen waren het vooral kloosters, kastelen en landgoederen waar fruit geteeld werd. In de late Middeleeuwen verschijnt er ook fruit bij boerderijen. De hoogstamfruitteelt groeide uit tot een belangrijke inkomstenbron voor de boeren. Door de intrede van laagstamfruit werden hoogstamfruitbomen overbodig en zijn er veel gekapt.

Tegenwoordig is er weer een groeiende belangstelling voor hoogstamfruitbomen. Door het aanplanten van deze bomen wordt het landschap aantrekkelijker voor recreanten. Ook steeds meer particulieren verfraaien hun erf met een kleine fruitboomgaard.

Een hoogstamfruitboom wordt op een sterke onderstam, op een hoogte tussen de 1,80 tot 2,20 meter, geënt. Een gezonde hoogstamfruitboom kan wel 100 jaar oud worden. Hoogstamfruitbomen zijn van grote waarde voor diverse vogels, vleermuizen, insecten en kleine zoogdieren.

Er worden veertien hoogstamfruitbomen geplaatst. De bomen worden met een onderlinge afstand van minimaal 8 van elkaar geplaatst.

Er wordt rekening gehouden met de volgende beheervorschriften:

- Indien het appel of peer betreft de boom tenminste éénmaal per 2 jaar snoeien. Andere soorten enkel in vorm snoeien indien nodig.
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee; indien nodig de boom zelf voorzien van bescherming.
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Kruiden- en faunairijk grasland

Kruiden- en faunairijk grasland kenmerkt zich door de aanwezigheid van vele plantensoorten, een rijk bodemleven en insecten. In tijden van droogte blijven deze graslanden groener door een betere beworteling van de bodem. Een levendige bodem is beter in staat te reageren op extremere omstandigheden, zoals grote hoeveelheden neerslag of aanhoudende droogte.



Er wordt circa 3.000 m² kruiden- en faunarijk grasland gerealiseerd op de projectlocatie. Inzaaien hiervan gebeurt met een mengsel van hoge kwaliteit, zo wordt voorkomen dat er cultivars worden verspreid. Een goed mengsel is KG1 kruidenrijk grasland (N12.02) van firma Cruydt Hoeck. Zaaien met een doorzaaimachine vindt bij voorkeur alleen in september en oktober plaats. Volvelds zaaien kan jaarrond, maar bij voorkeur vindt dit plaats in de periode van augustus tot en met oktober.

Er wordt rekening gehouden met de volgende beheervorschriften:

- Het grasland wordt jaarlijks minimaal één en maximaal twee keer gefaseerd gemaaid.
- Het maaisel wordt binnen 14 dagen na maaien afgevoerd.
- De eerste maaibeurt is in de periode van 1 mei tot 30 juni, de tweede in oktober

Extensieve landbouw

De afgelopen jaren zijn de percelen binnen het projectgebied in gebruik geweest als akkerbouwgrond, waardoor de grond verrijkt is met onder andere fosfaat en stikstof. De resterende gronden, circa 3,5 ha, die akkerbouwkundig in gebruik blijven worden na goedkeuring van dit inpassingsplan extensief beteeld. Dit houdt in dat er vanaf het moment van goedkeuring op dit inpassingsplan geen gebruik meer gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Ook zijn net als gewasbeschermingsmiddelen vanaf dat moment groenteteelten, sierteelten, fruitteelten, aardappelteelten en boomteelten uitgesloten.

De gronden die agrarisch in gebruik blijven grenzen direct aan het Natuur Netwerk Nederland, de attentiezone waterhuishouding en het behoud en herstel van de watersystemen. Het afwateringskanaal Boxtel is als een NNB gebied (EVZ) aangewezen. De gronden zijn gelegen binnen de groenblauwe waarden. De doelstelling van de groenblauwe waarden strekt tot behoud en herstel van het bodem- en watersysteem en daarmee de samenhangende ecologische waarden. Door de gronden te extensiveren draagt dit plan bij aan het behalen van de natuurbeerdoelen.



4. Kostenraming

Voor de berekening van de benodigde investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit is de toekomstige situatie vergeleken met de huidige situatie. Van de meerwaarde die de ontwikkeling oplevert wordt 20% geïnvesteerd in ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Ook deze tegenprestatie is berekend in dit hoofdstuk.

4.1 Benodigde investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit

De berekening is gebaseerd op de “De ambitie van Boxtel - Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied”. De oppervlaktes zijn afkomstig uit de ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande tabel is de berekening van de investering weergegeven, hieruit blijkt dat er € 0 in het landschap moet worden geïnvesteerd.

Tabel 3: Berekening van de vereiste investering

	M ²	Waarde/m ²	waarde
Agrarisch bouwvlak bebouwd – oude situatie	18.791	€25,-	€469.775,-
Totaal oude situatie	18.791		€469.775,-
Bedrijf statische opslag	5.990	€60,-	€359.400,-
Agrarisch ongebouwd -agrarische grond	12.801	€5,-	€ 64.005,-
Totaal nieuwe situatie	18.791		€423.405,-
Bestemmingswinst en ontwikkeling			€ -46.370,-
Vereiste investering (20%)			€ 0,-

4.2 Conclusie

Een berekening van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat er een bedrag van € 0 geïnvesteerd dient te worden in het landschap.

We concluderen dat met de voorgenomen inrichting en het beheer van de in hoofdstuk 3 genoemde elementen op het perceel ruimschoots wordt voldaan aan een deugdelijke landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie.

De nieuw te plaatsen loodsen worden grotendeels uit het zicht getrokken en gaan hierdoor veel meer op in het landschap. De locatie krijgt ecologisch gezien een flinke kwaliteitsimpuls. Er ontstaat veel meer ruimte voor vleermuizen, vogels, insecten en (kleine) zoogdieren omdat er veel meer beschutting en voedsel wordt aangeboden. Ook wordt er enkel gebruikgemaakt van inheems (plant)materiaal en de beplantings- en landschapselement keuzes sluiten aan bij de plaatselijke geologie, hydrologie, historie en landschapstypering. Er wordt met de voorgenomen inpassing voldoende invulling gegeven aan de ambities conform het streefbeeld van een oude zandontginning zoals beschreven door de gemeente Boxtel.

Door aan de zuidelijke perceelsgrens een ruigtestrook met bomen te realiseren wordt er ook gehoor gegeven aan het verzoek van de gemeente een robuuste migratieroute te maken van EVZ Afwateringskanaal Boxtel in de richting van Natuurgebied De Geelders.

Er kan daarom niet anders dan geconcludeerd worden dat er ondanks de verplichte investering van € 0 een goede landschappelijke inpassing en ook kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd voor het landschap.



Bijlage 1. Inrichtingsschets landschappelijke inpassing

GROENVERSNELLERS.



Legenda

Projectbegrenzing

Bouwvlak 5.990 m²

Bebouwing

Verharding

Semi verhard/ puinpad

Parkeerplaats

B

Bakhuis (wordt gerestaureerd)

D

Dierenverblijf

W

Woonhuis

L

Nieuw te realiseren loodsen

Bestaande struweel beplanting

Bestaande bomenrij of solitaire boom

Nieuw te planten houtsingel

Nieuw te planten boom

Nieuw te planten hoogstamfruitboom

Bestaande knip- en scheerheg

Kruiden- en faunarijk grasland

Extensieve landbouw

Ruigtestrook

Gazon

Retentievoorziening

Infiltratie sloot met overloop naar retentievoorziening

Locatie overzicht schaal 1:20.000



ORBIS

Project: LIP De Vennekens 1 Bostel

Opdrachtgever: R&S Advies
Versie: Definitief
Coördinaten: X 152221.70
Y 400753.33
Datum: 09-09-2025
Formaat: A3
Schaal: 1:1.500
Getekend: SE



Bijlage 2 Sloopoverzicht

Bijlage 2 – Sloopoverzicht De Vennekens 1, Boxtel



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