

**Voorwaardelijke verplichtingen (plannen nog niet
onherroepelijk)**

**Landschappelijke inpassingsplannen
Sloopverplichtingen**

Omgevingsplan Buitengebied

Herziening 2023 & Rietven 4

September 2023

Inhoudsopgave

1. Herziening 2023	2
1.1 Functieverandering Lekerseweg 4 te Venhorst	2
1.2 Functieverandering Rietvenseweg 5 te Boekel	5
1.3 Functieverandering Erpseweg 15 te Boekel	8
1.4 Functieverandering Mutshoek 3 te Boekel	12
1.5 Functieverandering Molenstraat ongenummerd te Boekel	17
1.6 Functieverandering Gagelstraat 4a te Venhorst	20
1.7 Functieverandering Zijp 1b-3a te Boekel	23
1.8 Functieverandering Elzen 10a te Boekel	28
2. Rietven 4	31

1. HERZIENING 2023

1.1 Functieverandering Lekerseweg 4 te Venhorst

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Lekerseweg 4

Ter plaatse van Lekerseweg 4 mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Bedrijf indien:

- a. binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 1;
- b. de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



Figuur 1 Inrichtingsschets Lekerseweg 4

Huidige Situatie

Op de locatie is momenteel een (voormalige) viskwekerij aanwezig. De viskwekerij is inmiddels echter beëindigd, waardoor op de locatie geen kwekerij activiteiten meer plaatsvinden.

Op het erf staan een viertal bedrijfsgebouwen, waarvan 3 gekoppelde opstallen en één losstaand pand, met een totaal oppervlak van ongeveer 1.807 m². De aanwezige bedrijfsgebouwen stonden geheel ten dienste van de viskwekerij, waarin de 3 gekoppelde opstallen waren bestemd voor de kwekerij en het losstaande pand deels bestemd was voor de opslag van bedrijfsmatig gerelateerde bedrijfsmiddelen en producten deels voor de kwekerij. Naast de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn ter plaatse eveneens een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen (ongeveer 142 m²) aanwezig.

De naastgelegen vijver is in gebruik geweest als agrarisch grond, zijnde een visvijver voor het bedrijf.

Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,23 hectare groot.



Figuur 2 Huidige Situatie

Toekomstige Situatie

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de (voormalige) viskwekerij om te schakelen naar een niet-agrarisch bedrijf voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en/of 2 ten behoeve van statische opslag. Het zal daarbij voornamelijk de stalling van caravans en campers betreffen.

De huidige agrarische bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen zal in gebruik worden genomen als bedrijfswoning bij het niet-agrarisch bedrijf.

Het bouwvlak zal in de toekomstige situatie een oppervlakte van ongeveer 0,24 hectare krijgen. De overige gronden zullen worden bestemd als 'Agrarisch' en 'Groen' ten behoeve van de realisatie van de voorgenumen landschappelijke inpassing.



Figuur 3 Toekomstige Situatie

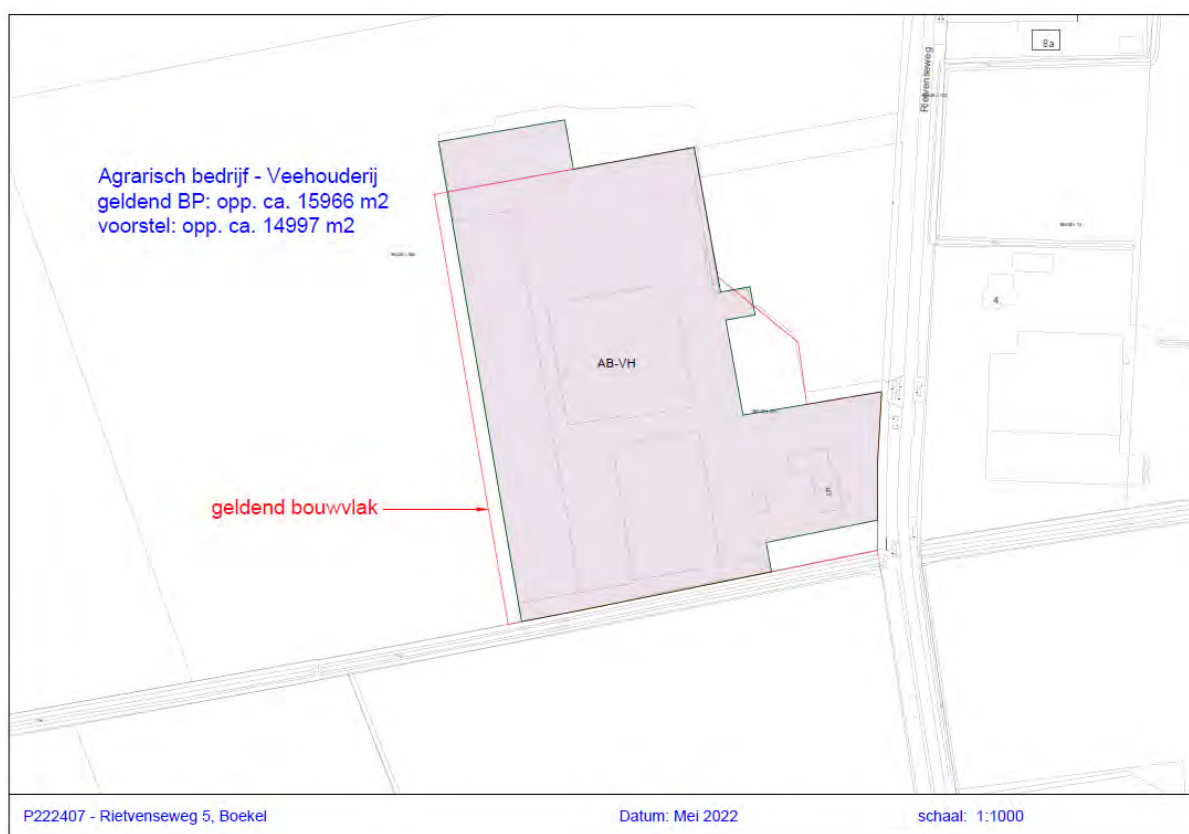
1.2 Functieverandering Rietvenseweg 5 te Boekel

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Rietvenseweg 5

Ter plaatse van Rietvenseweg 5 mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Agrarisch bedrijf - veehouderij indien:

- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 4;
- de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



Figuur 4 Inrichtingsschets Rietvenseweg 5

Huidige Situatie

Aan de Rietvenseweg 5 is een rundveehouderij gevestigd. Binnen de projectlocatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning (circa 125 m²);
- Diverse vleesstierstallen (circa 4.100 m²);
- Loods/werktuigenberging en vleesstierstal (circa 1.900 m²);

Sleufsilos en opslag vaste mest.



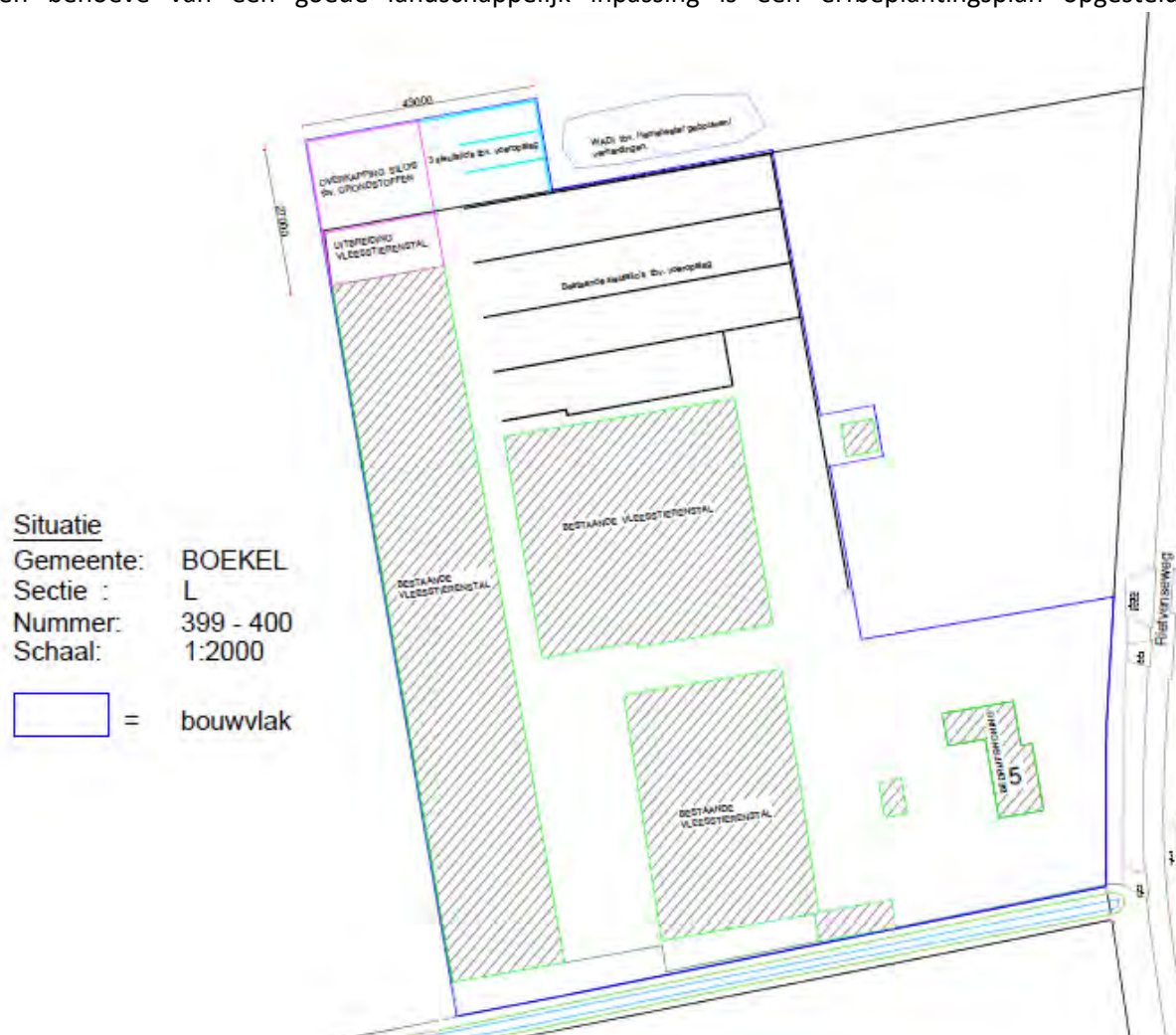
Figuur 5 Bestaande Situatie

Toekomstige Situatie

De bestaande vleesveestal wordt verlengd. In de beoogde situatie worden 192 vleeskalveren en 415 vleesstieren gehuisvest. Daarnaast worden de silo's ten behoeve van de grondstoffen overkapt en worden er drie sleufsilos opgericht. De verlenging van de vleesveestal past binnen het bouwvlak. De silo's en sleufsilos liggen buiten het huidige bouwvlak.

De initiatiefnemer wil hiervoor het bouwvlak van vorm veranderen zodat de silo's en sleufsilos binnen het bouwvlak liggen. Tegelijkertijd wordt het bouwvlak verkleind door de bebouwing strak te begrenzen van 15.966 m² tot 14.997 m².

Figuur 6 Beoogde Situatie



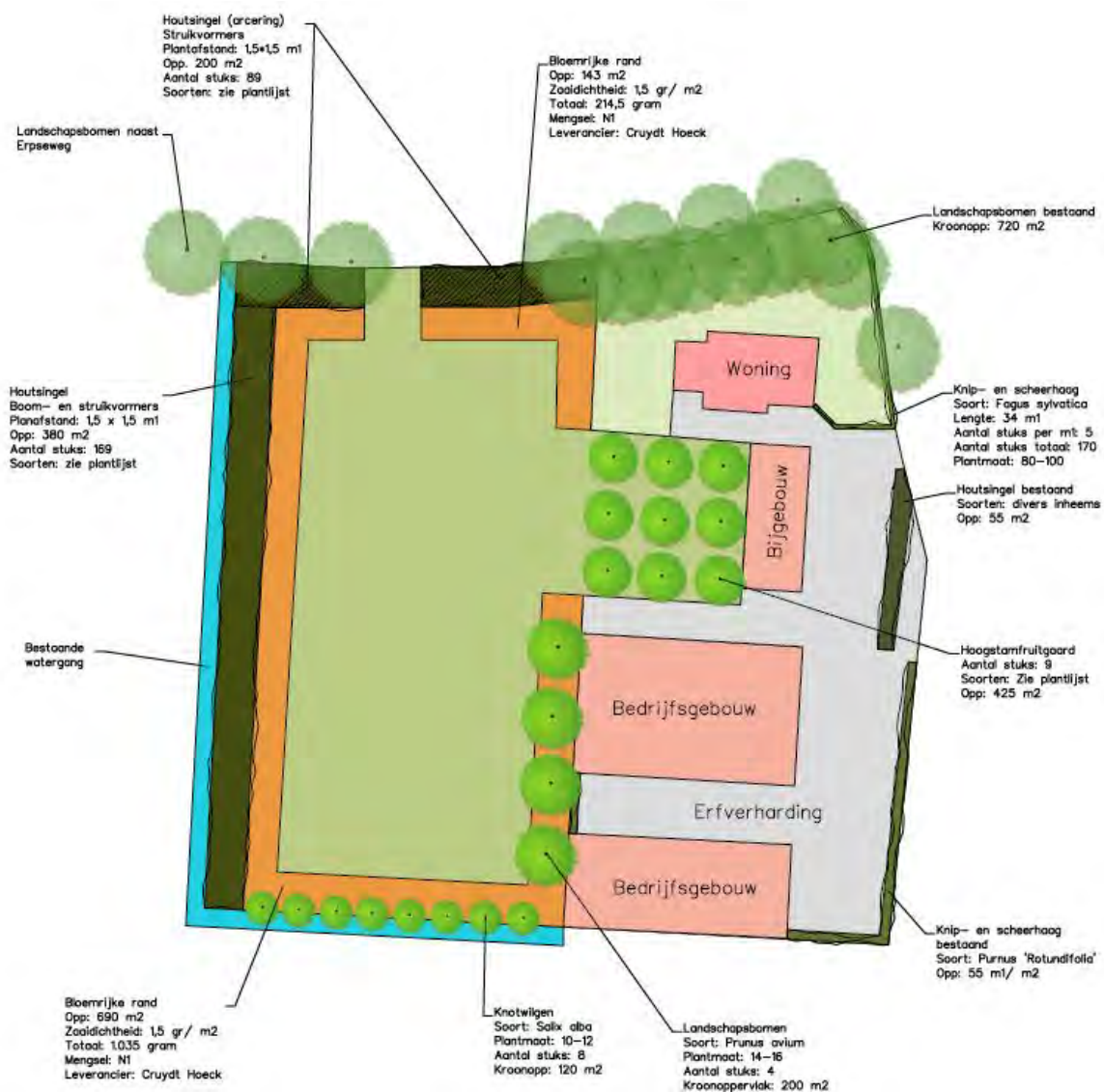
1.3 Functieverandering Erpseweg 15 te Boekel

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Erpseweg 15

Ter plaatse van Erpseweg 15 mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Bedrijf indien:

- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 7;
- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan volledige sloop en sanering plaatsvindt van de bebouwing aan Erpseweg 15, zoals met groen aangegeven in Figuur 8;
- de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



Figuur 7 Inrichtingsschets Erpseweg 15



Figuur 8 In groen aangegeven – de te slopen bebouwing Erpseweg 15

Huidige Situatie

Op de locatie is een (voormalig) akkerbouwbedrijf gevestigd, de gebouwen op de locatie zijn niet meer in gebruik voor het akkerbouwbedrijf. De gebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslagactiviteiten (stalling caravans en werktuigen en opslag) en kleinschalige bedrijvigheid.

Binnen het plangebied is sprake van een agrarisch bouwvlak van 4.298 m². Hierbinnen is de volgende bebouwing aanwezig:

- een bedrijfswoning;
- bijgebouwen bij bedrijfswoning circa 42 m²;
- in aanbouw zijnde bedrijfsgebouw circa 618 m²;
- bedrijfsgebouwen circa 849 m².



Figuur 9 Huidige Situatie

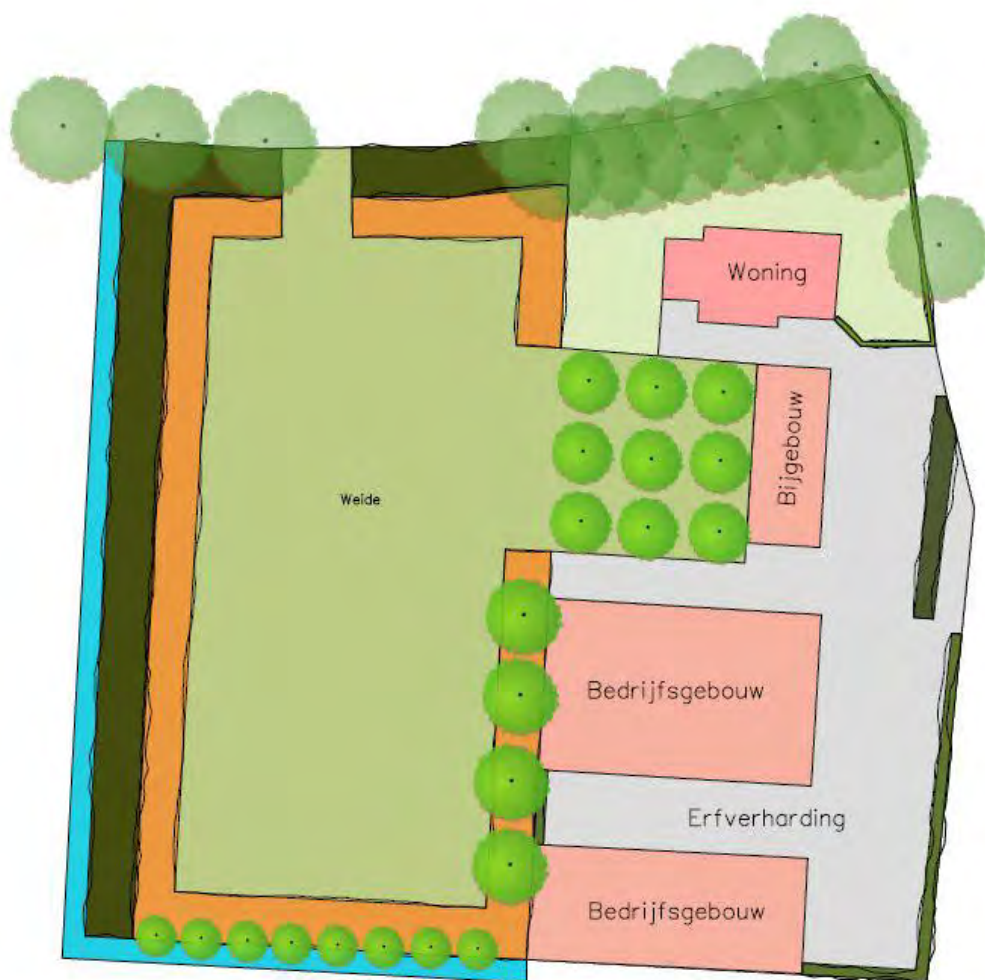
Toekomstige Situatie

De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een (niet-agrarische) bedrijfsfunctie. Hierbij wordt het bestaande functievlak verkleind naar 2.700 m².

De loods van 618 m² welke in aanbouw is wordt afgebroken cq. verwijderd. De twee bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 849 m² blijven behouden.

Bij de bedrijfswoning wordt een bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 180 m². Deze wordt deels in gebruik genomen als bergruimte voor de woning en deels als mantelzorgwoning. Na beëindiging van de mantelzorgwoning wordt deze in gebruik genomen als kantoorruimte / bergruimte / opslagruimte voor het bedrijf.

Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld.



Figuur 10 Toekomstige Situatie

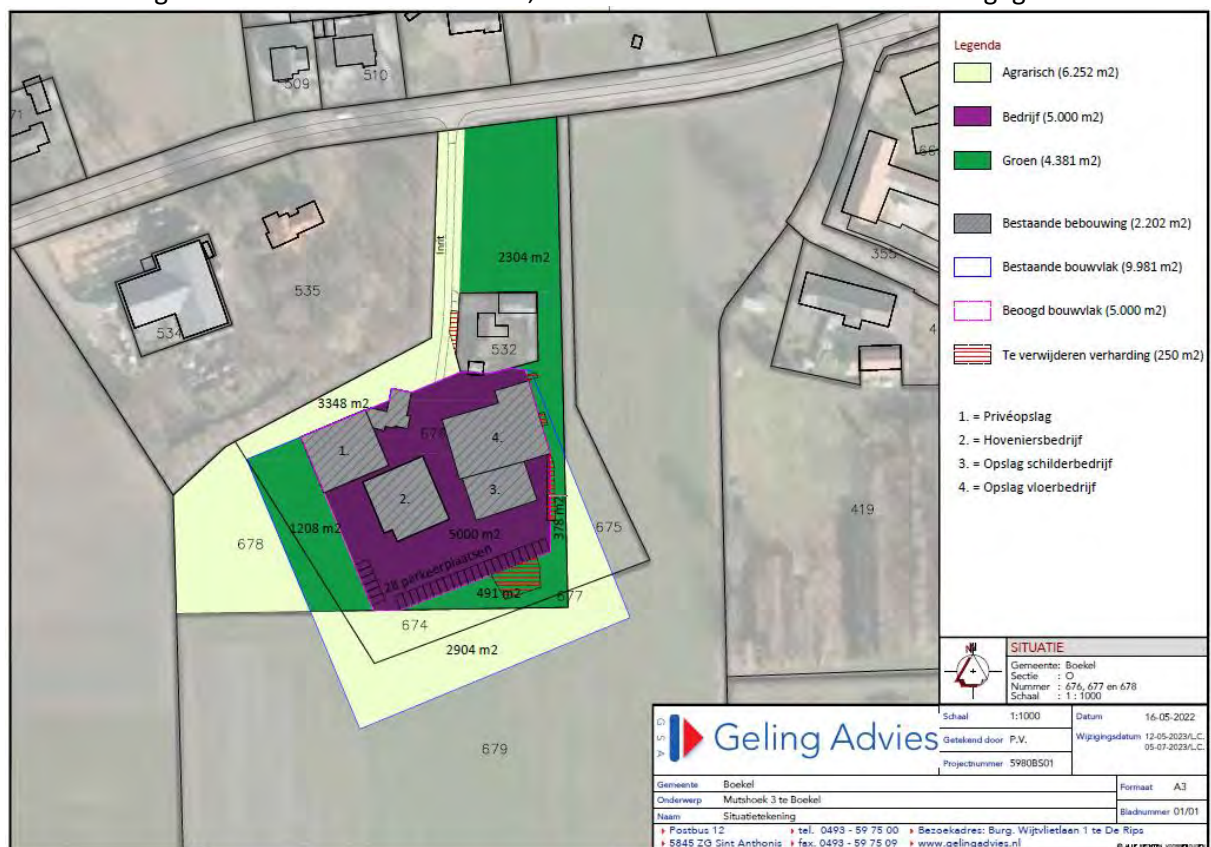
1.4 Functieverandering Mutshoek 3 te Boekel

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Mutshoek 3

Ter plaatse van Mutshoek 3 mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Bedrijf indien:

- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 11;
- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan volledige sanering plaatsvindt van de erfverharding aan Mutshoek 3, zoals met rood aangegeven in

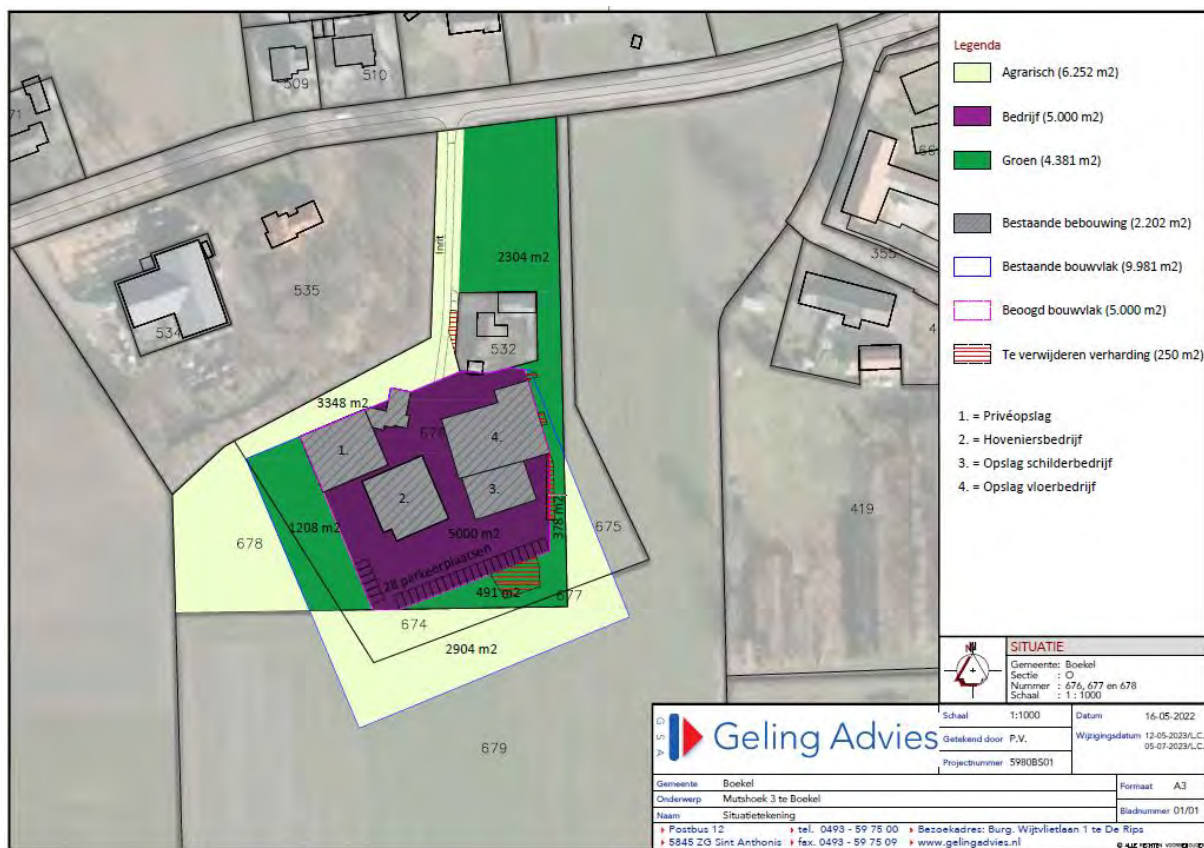


Figuur 12;

- de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



Figuur 11 Inrichtingsschets Mutshoek 3



Figuur 12 Te saneren erfverharding

Huidige Situatie

Op dit moment is de locatie specifiek bestemd tot agrarisch bedrijf. Alle bebouwing op het terrein is ten behoeve van deze functie. De bebouwing bestaat uit 4 bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.



Figuur 13 Bestaande Situatie

Toekomstige Situatie

De bestemming wijzigt naar 'Bedrijf' met milieucategorie 1 en 2, waarbij het een bedrijfsverzamelgebouw betreft waar meerdere bedrijven naast elkaar hun bedrijf voeren. Er worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Verder wijzigt het bouwvlak van 9.981 m² naar 5.000 m².

Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld.



Figuur 14 Toekomstige Situatie

1.5 Functieverandering Molenstraat ongenummerd te Boekel

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Molenstraat ongenummerd (tussen 10a en 12)

Ter plaatse van Molenstraat ongenummerd (tussen nummer 10a en 12) mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Wonen indien:

- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 15;
- de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



Figuur 15 Inrichtingsschets Molenstraat ongenummerd

Huidige Situatie

Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 569. In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als weiland/tuin en deels als erfverharding welke in gebruik is door de bewoners van Molenstraat 10a. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.061 m².



Figuur 16 Huidige Situatie

Toekomstige Situatie

De initiatiefnemer wil een woning realiseren binnen de maatvoering die het omgevingsplan mogelijk maakt. De woning (maximale inhoud 600 m³) wordt opgericht op een minimale afstand van 10 meter tot de bestemming 'verkeer'. Daarnaast wordt binnen de woonbestemming een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld.



Figuur 17 toekomstige situatie

1.6 Functieverandering Gagelstraat 4a te Venhorst

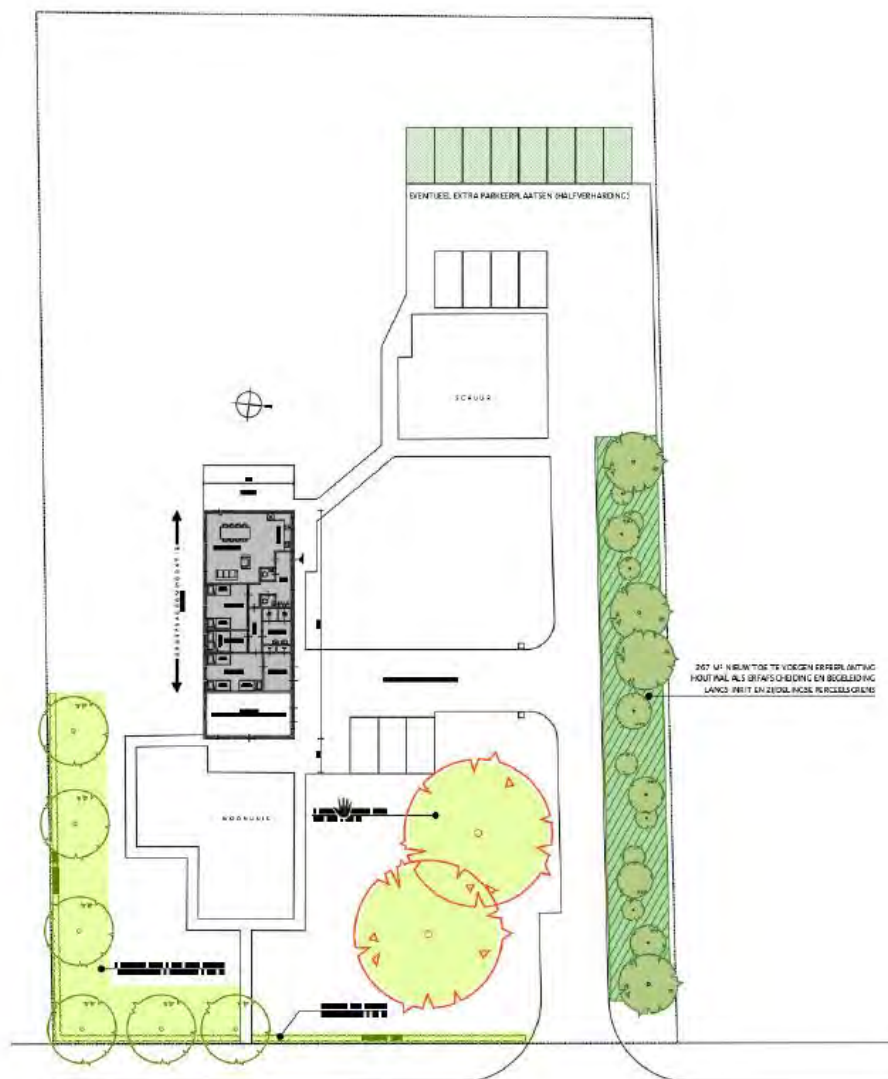
Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Gagelstraat 4a

Ter plaatse van Gagelstraat 4a mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Wonen en B&B indien:

- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 18;
- de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

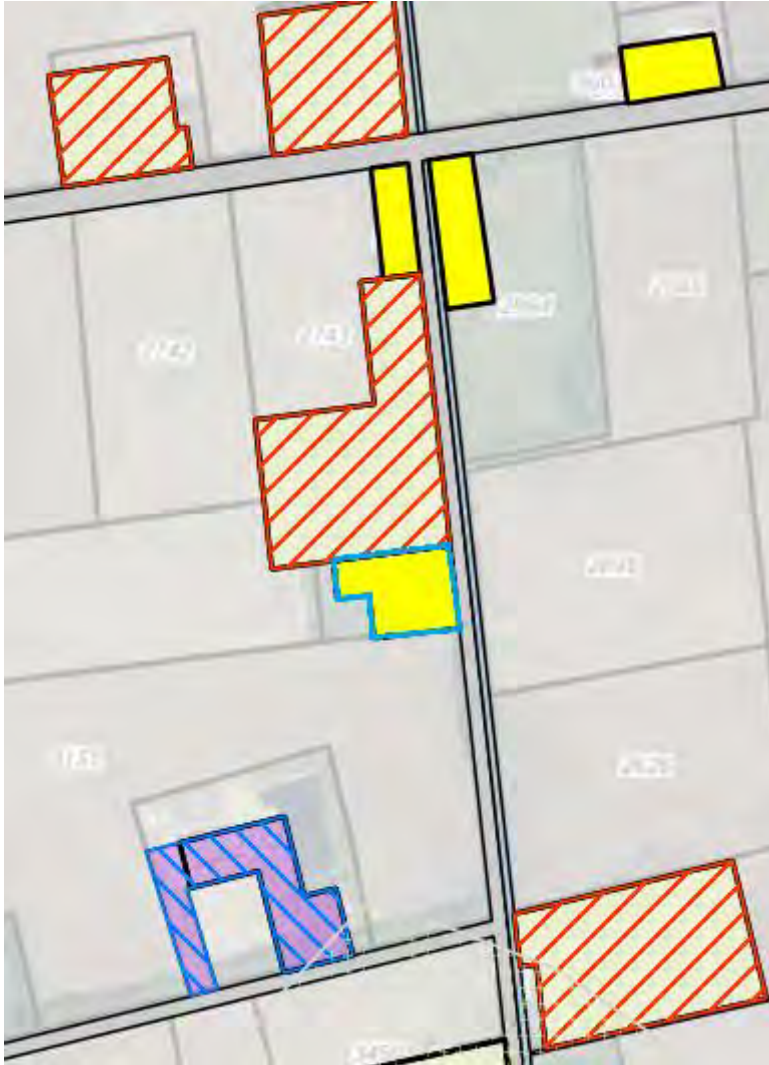
INPASSINGSTEKENING



Figuur 18 Inrichtingsschets Gagelstraat 4a

Huidige Situatie

Op het perceel aan Gagelstraat 4-4a te Venhorst is in de huidige situatie een burgerwoning met een tweetal bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen betreffen twee voormalige agrarische schuren met oppervlaktes van respectievelijk 160 m² en 140 m².



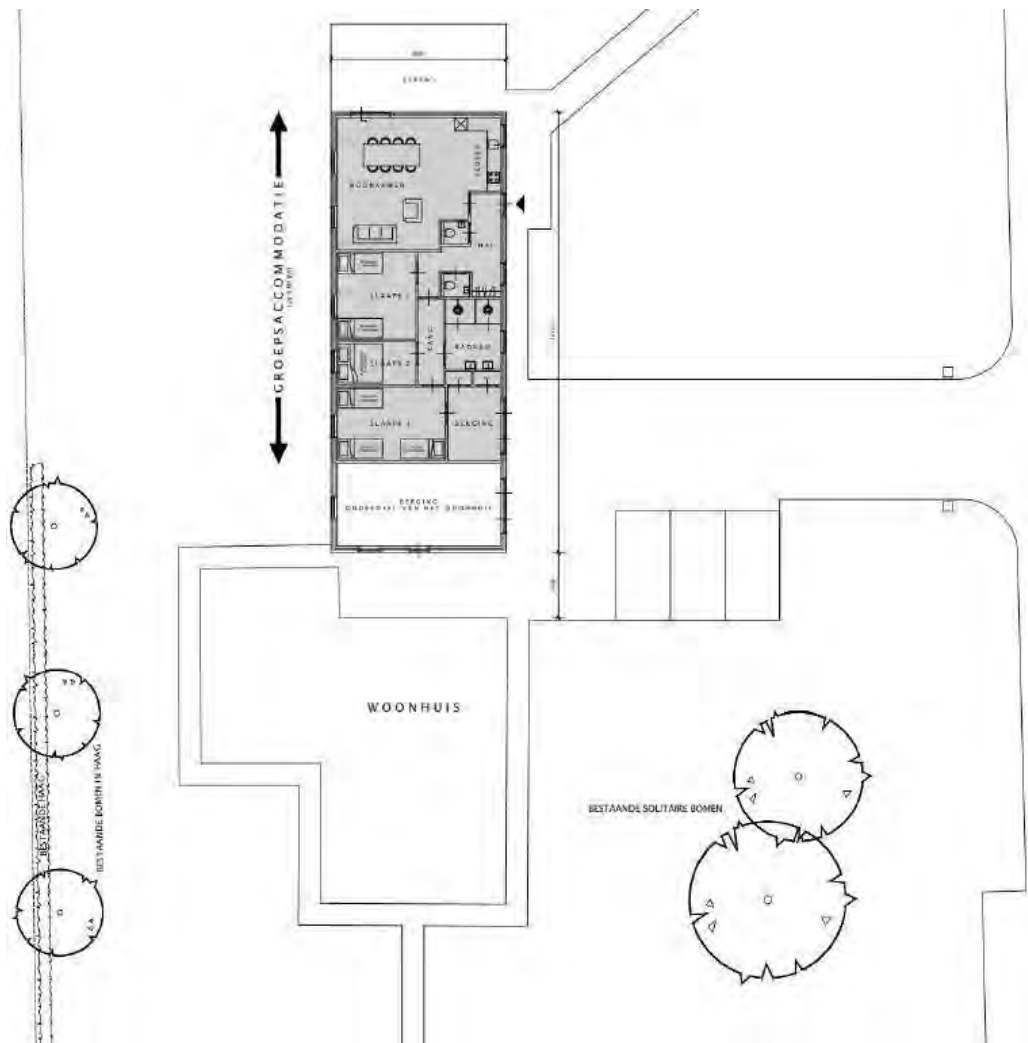
Figuur 19 Huidige Situatie

Toekomstige Situatie

In de schuur van 160 m² wil initiatiefnemer een groepsaccommodatie voor 12 personen starten met een totale oppervlakte van 128 m². De overige 32 m² zijn door initiatiefnemers in gebruik als berging bij de woning.

De voorgenomen verblijfsrecreatieve voorziening is bedoeld voor groepen tot maximaal 12 personen. De groepsaccommodatie wordt gebruikt voor periodiek, recreatief (nacht-)verblijf door wisselende samenstellingen en beschikt over een permanent ingerichte ruimte voor gemeenschappelijk gebruik.

Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfinrichtingsplan opgesteld.



Figuur 20 Toekomstige Situatie

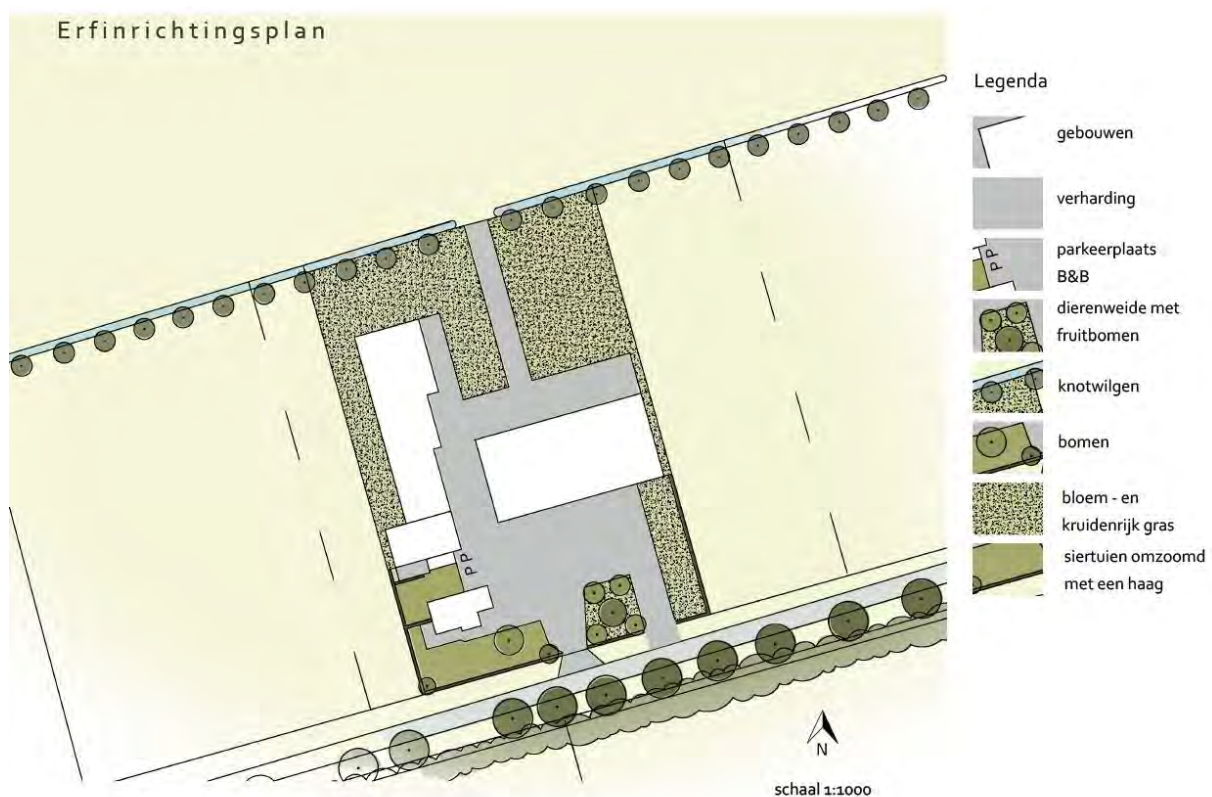
1.7 Functieverandering Zijp 1b-3a te Boekel

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Zijp 1b-3a

Ter plaatse van Zijp 1b-3a mogen de gronden alleen:

- gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Bedrijf - agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 21;
- gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Bedrijf - agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan volledige sloop en sanering plaatsvindt van de bebouwing aan Zijp 1b-3a, zoals met rood aangegeven in Figuur 22;
- gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Bedrijf - agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf indien de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.
- gebruikt worden ten behoeve van de functie Bedrijf - agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf indien uit akoestisch onderzoek in het kader van industrielawaai blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige objecten.



Figuur 21 Inrichtingsschets Zijp 1b-3a



Figuur 22 de te slopen bebouwing Zijk 1b-3a is in rood aangegeven

Huidige Situatie

Ter plaatse van de projectlocatie wordt in de huidige situatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een melkrundveehouderij en een varkenshouderij in combinatie met akkerbouw.

Zoals in figuur 1.2.8a is te zien, is ter plaatse van de locatie Zijk 1b en 3a de volgende agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig:

1. Bedrijfswoning (145 m²);
2. Bijgebouw bij de bedrijfswoning (44 m²);
3. Werktuigenloods (83 m²);
4. Varkensstal (380 m²);
5. Ligboxenstal (308 m²);
6. Werkplaats (75 m²);
7. Ligboxenstal (680 m²)
8. Loods(151 m²);
9. Sleufsilo (280 m²);
10. Varkensstal (480 m²).



Figuur 23 overzicht bebouwing Zijp 1b en 3a

Ten behoeve van de B&B is echter op 24 augustus 2022 een omgevingsvergunning verleend. Deze functie is gerealiseerd in het bijgebouw bij de bedrijfswoning en omvat 46m².



Figuur 24 Huidige Situatie

Toekomstige Situatie

Het gemengde agrarisch bedrijf (varkens- en melkvee) wordt beëindigd en in plaats daarvan wordt er een 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf' gevestigd op de locatie Zijp 1b en 3a. Op de locatie Zijp 1b wordt tevens een ondergeschikte B&B mogelijk gemaakt en op de locatie Zijp 3a wordt een ondergeschikte akkerbouwtak gevestigd.

Een aanzienlijk deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit omvat de grote ligboxenstal van 680m², de werktuigenberging van 83m², de loods van 151m² en de sleufsilos van 280m². Daarnaast wordt ook de varkensstal op de locatie Zijp 3a van 480m² deels gesloopt zodat hier niet meer dan 300m² aan bebouwing overblijft. In totaal wordt er 1.374m² aan bebouwing gesloopt. De overige bestaande bebouwing blijft behouden. In figuur 1.2.8b wordt een overzicht gegeven van bestaande en toekomstige situatie.

	Gebouw	Bestaand m ²	Nieuw m ²
1	Bedrijfswoning	145	145
2	Bijgebouw bedrijfswoning	44	44
3	Werktuigenloods	83	0
4	Varkensstal	380	380
5	Ligboxenstal	308	308
6	Werkplaats	75	75
7	Ligboxenstal	680	0
8	Loods	151	0
9	Sleufsilo	280	0
10	Varkensstal 3a	480	300
11	Bedrijfsgebouw Agrarisch-technisch	0	800
	Totaal:	2626	2052

Figuur 25 overzicht te slopen, te realiseren en te behouden bebouwing Zijp 1b en 3a

Daarnaast wordt voor de functie 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf' een nieuwe loods gebouwd van 800m² op de locatie Zijp 1b. Ten behoeve van de ondergeschikte akkerbouwtek blijft een loods van 300m² op de locatie Zijp 3a beschikbaar.

Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfinrichtingsplan opgesteld.



Figuur 26 toekomstige situatie

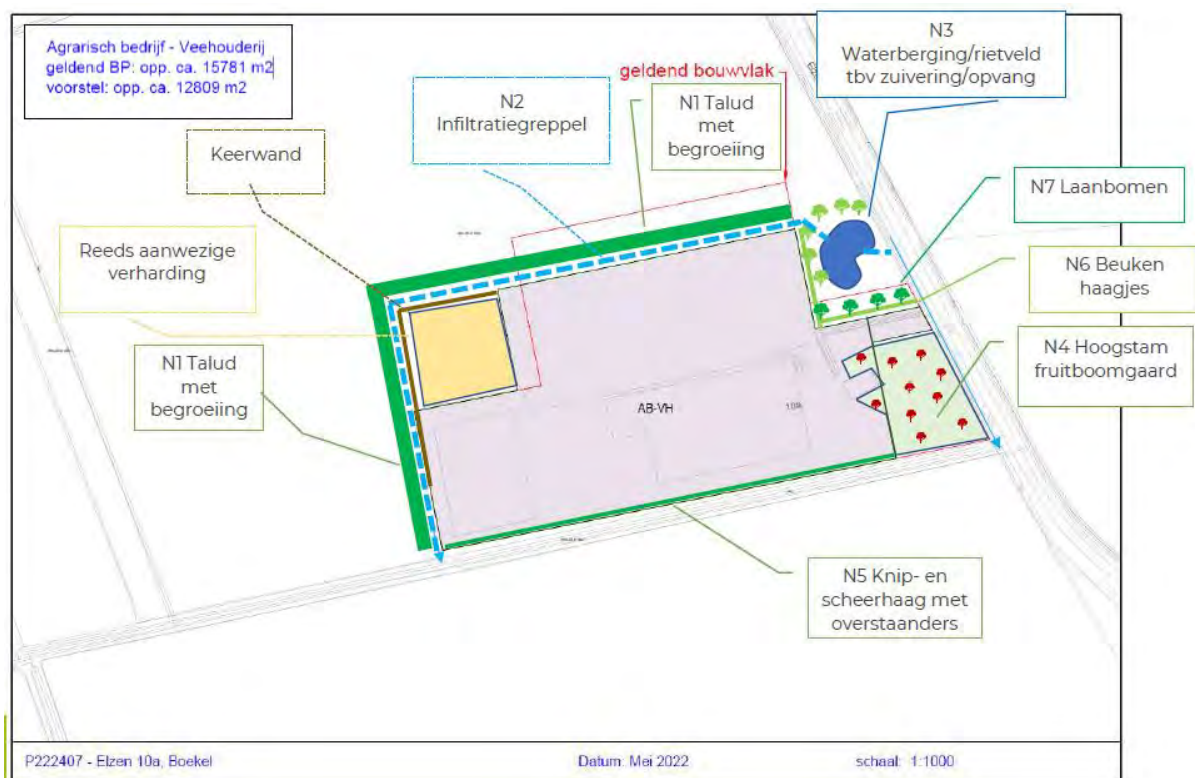
1.8 Functieverandering Elzen 10a te Boekel

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Herziening 2023

Elzen 10a

Ter plaatse van Elzen 10a mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Agrarisch bedrijf – veehouderij:

- a. Indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Figuur 27;
- b. mits ten noorden en westen van het bouwvlak worden taluds geplaatst, zoals opgenomen in Figuur 27, met de volgende eigenschappen:
 1. Breedte van 4 meter;
 2. Hoogte van 1,5 meter;
 3. Lengte van 270 meter;
 4. Plantafstand van 150*150 cm
 5. Aantal bosplantsoenen van 500 stuks.
- c. mits met betrekking tot het beheer dat de Taluds periodiek worden afgezet (cyclisch beheer). De cyclus varieert van 10-25 jaar en worden gefaseerd beheerd (25% om de 2 jaar);
- d. indien de nieuw te realiseren bebouwing en erfverharding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



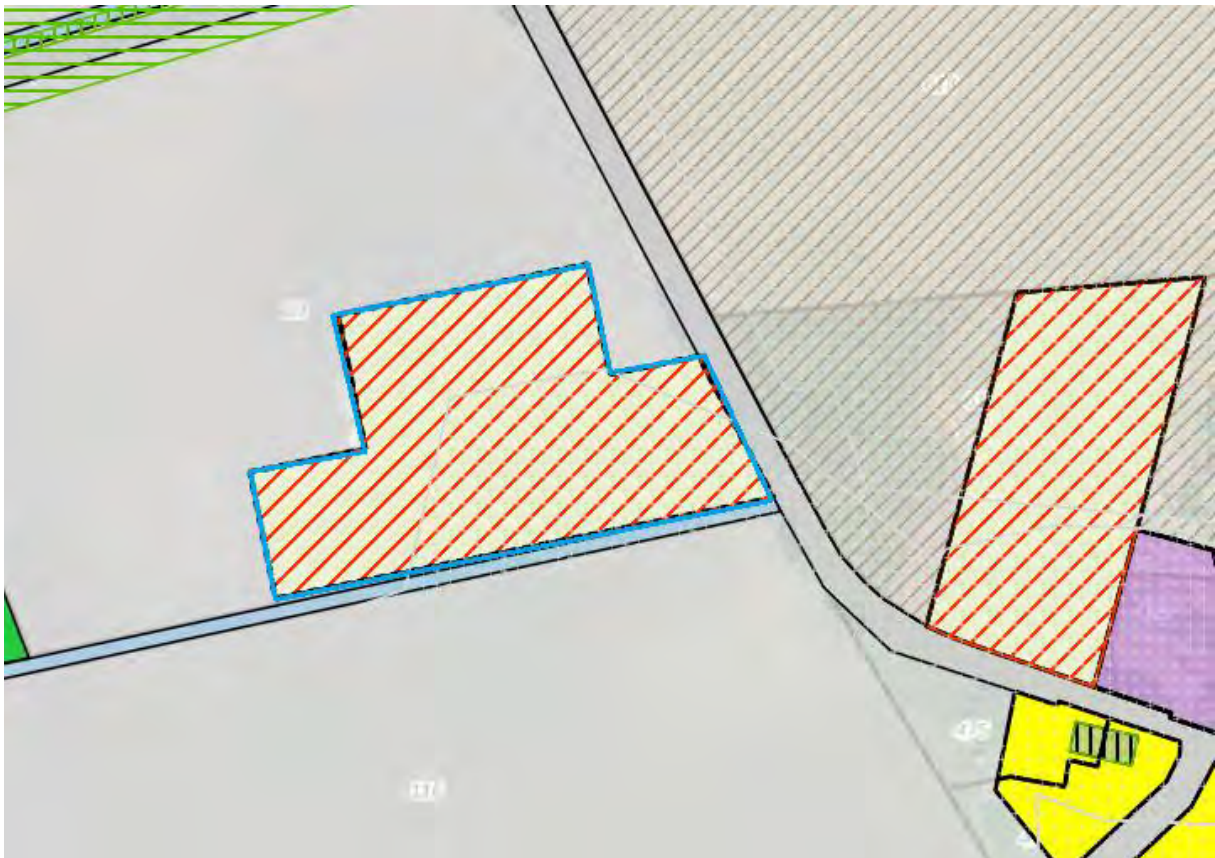
Figuur 27 Inrichtingsschets Elzen 10a

Huidige Situatie

Op de locatie Elzen 10a te Boekel is een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf gevestigd. Tevens vindt er mestscheiding plaats ten behoeve van de op de locatie geproduceerde mest. Daarnaast is de bouw van een aardappelbewaarloods en overkapping voor een stalling van werktuigen en machines en opslag van dikke mestfractie vergund, maar nog niet gerealiseerd. Het functievlak heeft een oppervlakte van 15.781 m².

Binnen de projectlocatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- een kantoorgebouw annex garage (circa 80 m²);
- een varkensstal ten behoeve van de huisvesting van 1.845 vleesvarkens en 1.440 gespeende biggen (circa 3.077 m²);
- foliebassin (inhoud circa 2.500 m³). Het foliebassin wordt gebruikt voor de opslag van mest.



Figuur 28 Huidige Situatie

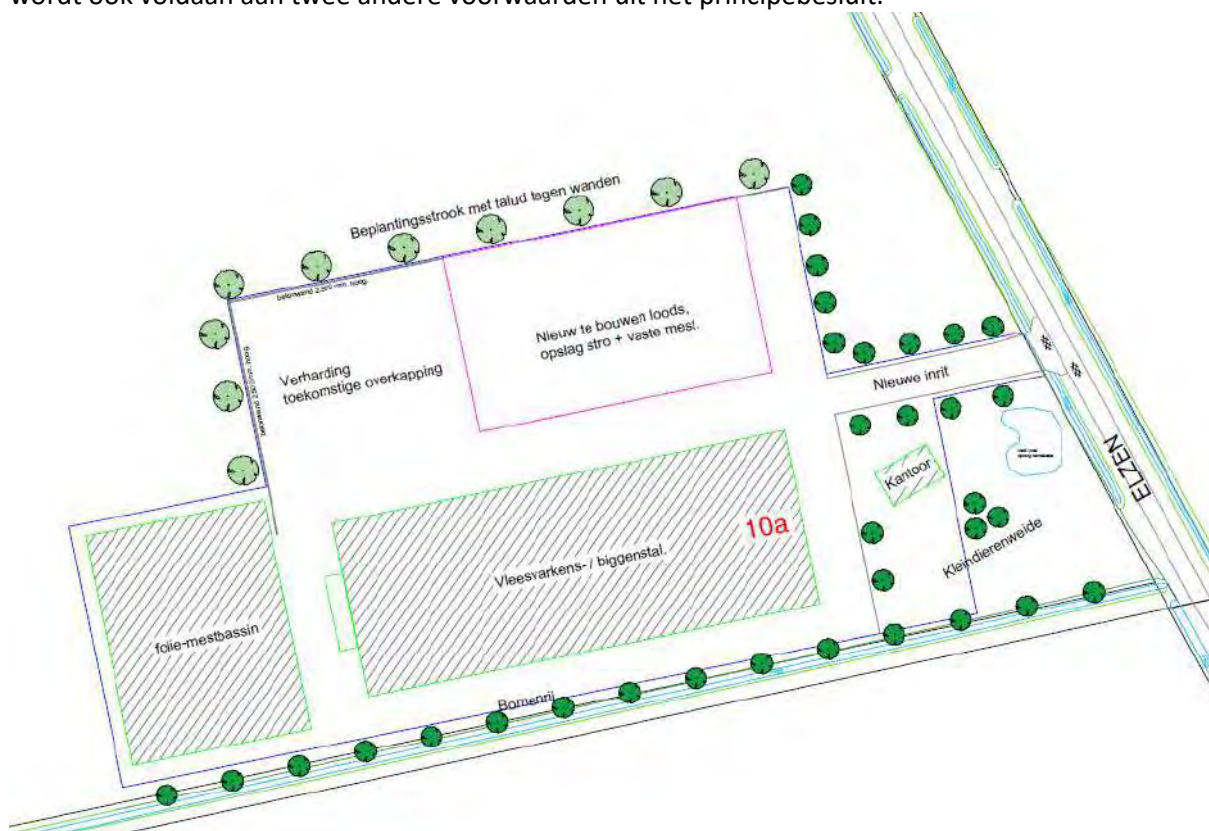
Toekomstige Situatie

De Elzen 10a is onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0. Dit is een ontwikkeling ten behoeve van het verminderen van de ervaren geur- en andere overlast door omwonenden in de Buurtschappen De Elzen en De Biesthoek. Uit een principebesluit zijn de o.a. voorwaarden gerold om de aardappelbewaarloods en de overkapping niet te realiseren en het bouwblok van vorm te veranderen en strak te begrenzen. Het bouwvlak verkleind hierdoor van 15.781 m² naar 12.809 m².

In plaats van de aardappelloods en overkapping wordt een loods voor opslag van stro en vaste mest geplaatst en komt er verharding tussen de loods en de varkensstallen als buitensopslag voor akkerbouwproducten en bodemverbeterende materialen als compost.

Aan de bestaande bebouwing verandert niets. De veebezetting en de toegepaste stalsystemen in de varkensstal blijven gelijk.

Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hiermee wordt ook voldaan aan twee andere voorwaarden uit het principebesluit.



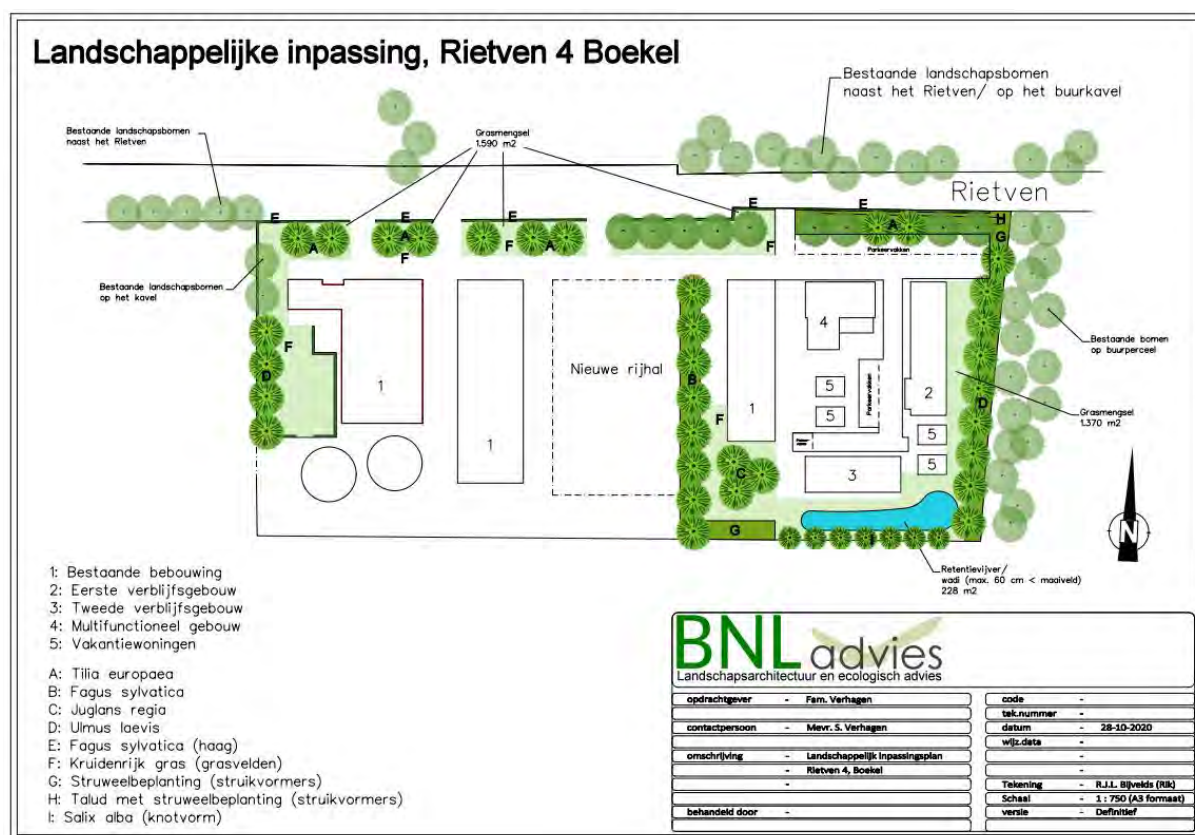
Figuur 29 Toekomstige Situatie

2. RIETVEN 4

Onherroepelijk geworden op: niet
Loopt mee onder: Veegplan 5

Rietven 4

Ter plaatse van De Rietven 4 mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de functie Agrarisch bedrijf - paardenhouderij indien: binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het plan de erfbeplanting dan wel landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan dan wel landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Figuur 30.



Figuur 30 landschappelijke inpassing Rietven 4