

Bijlage 1 Begrippen

In dit TAM-omgevingsplan gelden de volgende begripsbepalingen:

TAM-omgevingsplan:

het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel.

AAB (Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen):

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf.

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.

aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder bijbehorende bouwwerken- alsmede het verlengde daarvan.

archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

een in de regels dan wel op de verbeelding opgenomen getal dat het percentage van een bouwvlak dan wel een ander werkingsgebied aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

bedrijf:

een activiteit gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

bestaand(e situatie):

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat dit TAM-omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen.

betaalbare woning:

sociale huurwoning, middenhuurwoning of sociale koopwoning in het lage, midden en hoge segment; (bron: artikel 4.32, lid d Wet versterking regie volkshuisvesting).

bijbehorend bouwwerk:

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

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

brink:

een in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veldhoek, dan wel de (rechts)opvolger daarvan, aangegeven brink, bestaande uit een groene ruimte, die een verbinding vormt tussen een gebiedsontsluitingsweg en een woongebied.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

DAEB-norm:

de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

detailhandel:

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

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning.

erker:

hoekige of ronde uitbouw aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw.

escortbedrijf:

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

extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

geschakeld:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw maar waarbij het hoofdgebouw door een bijgebouw is geschakeld aan een ander hoofdgebouw.

gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw dat het belangrijkste is op een bouwperceel.

huishouden:

één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

kantoor:

- a. kantoor met baliefunctie: een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;
- b. kantoor zonder baliefunctie: een kantoor zonder publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een kantoor in assurantiën en verzekeringen.

langgeveltype:

een hoofdgebouw op een erf, bestaande uit één of meerdere woningen, waarvan de kenmerken voldoen aan het 'langgeveltype' zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veldhoek, dan wel de (rechts)opvolger daarvan.

luifel:

overkapping aan de gevel van een gebouw die constructief verbonden is met het gebouw.

mantelzorg:

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

middenhuurwoning:

een huurwoning met:

1. een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en
2. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn

niet-chemische middelen en/of methoden:

Intensieve methoden die een alternatief vormen voor het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en die berusten op landbouwtechnieken als bedoeld in punt 1 van bijlage III bij richtlijn 2009/128/EG, of fysische, mechanische of biologische bestrijdingsmethoden.

nieuw te bouwen woning:

Het realiseren van één of meer woningen met één of meer bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit

ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie

waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

ondergeschikte functie:

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

overkapping:

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

Parkeerbeleidsplan:

het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel', vastgesteld op 27 februari 2014, dan wel de rechtsopvolger hiervan.

plat dak:

een horizontale bovenbeëindiging van een gebouw, of wel een afdekking onder een hoek van 0 graden met het horizontale vlak.

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

prostitutie:

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

raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

rug-aan-rug gebouwde woning:

een grondgebonden woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

sociale huurwoning:

1. een huurwoning:
 - met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en
 - met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of
2. een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

De in bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

sociale koopwoningen:

zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (bron: artikel 5.161c, lid 1 onder b. Wet versterking regie volkshuisvesting):

sociale koopwoning in het lage segment:

betaalbare koopwoning met een koopprijs van niet hoger dan € 230.000 voor een appartement en niet hoger dan € 275.000 voor een grondgebonden woning (prijsspeil 2024).

De maximale initiële koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Een sociale koopwoning mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.

sociale koopwoning in het middensegment:

sociale koopwoning met een koopprijs van hoger dan € 230.000 voor een appartement en hoger dan € 275.000 voor een grondgebonden woning en niet meer dan € 320.000 (prijsspeil 2024).

De maximale initiële koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Een sociale koopwoning mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.

sociale koopwoning in het hoge segment:

sociale koopwoning met een koopprijs van hoger dan € 320.000 en niet meer dan € 390.000 (prijsspeil 2024).

De maximale initiële koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Een sociale koopwoning mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen, gevormde ruimte(n).

twee-aaneen:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in geschakelde hoofdgebouwen en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen.

voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

voorgevelrooilijn:

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

vrijstaand:

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

water:

het oppervlakte aan water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

wonen:

het bewonen van een woning.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal 2 personen die geen gezamenlijk huishouden vormen.

zijgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van het hoofdgebouw, aan de zijde van de weg c.q. het openbare gebied, wordt getrokken tot aan de perceelgrenzen.