

Antwoorden op zienswijzen Provincie 18 juli 2022 Veegplan 9 Vosdeel
ong. Boekel

In de zienswijzen worden vragen gesteld die naar onze mening duidelijk zijn onderbouwd in de Ruimtelijke Onderbouwing. Op ons verzoek is er een afspraak gearrangeerd om ons plan te mogen presenteren en te verduidelijken, waar nodig.

Dit is gehonoreerd, wat wij zeer waarderen. Op 31 augustus 2022 was deze bijeenkomst waarbij aanwezig waren:

Jeroen Giessen (jurist gemeente Boekel)

Bram Donkers (gemeente Boekel)

Tom Jonge (Provincie, adviseur Omgevingswet)

Ruben Weggemans (Provincie, planoloog Omgevingskwaliteit)

Peter Daverveld (WAM)

Dianne en Peter van Asseldonk (champignonkweker, initiatiefnemer)

Margriet Eugelink (Eugelink Architectuur).

“Let’s uncover

De meeste punten (met name de vragen over de EVZ strook) zijn in dit gesprek verduidelijkt. Deze staan in de Ruimtelijk Onderbouwing.

De integraliteit van het plan wordt zeer gewaardeerd.

Het gesprek spitst zich toe over het wel of niet aanvaardbaar/passend zijn binnen de IOV beleidslijnen van deze locatie als ruimte voor ruimte ontwikkeling. Waarom wij deze locatie wel aanvaardbaar vinden binnen beleidsnormen van de IOV/artikel 3.79 lichtten wij nader toe in het gevoerde gesprek. Onderstaand hiervan een verslag.

Ruimte voor Ruimte/ Bebouwingsconcentratie

Zienswijze Provincie *“Met dit plan wordt een ruimte-voor-ruimte-kavel mogelijk gemaakt in het buitengebied van Boekel. Wij herkennen dit gebied niet als een bebouwingsconcentratie en daarmee is de locatie geen aanvaardbare locatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Het plan is daarmee strijdig met artikel 3.79 van de IOV.”*



Antwoord

In de IOV lezen wij het volgende;

In de regels van artikel 3.79 met betrekking tot Ruimte-voor-ruimteontwikkelingen zijn ruimte-voor-ruimtekevels mogelijk op een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78 lid 3 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Hierin is het volgende opgenomen:

"Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. De locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. Of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie."*

Ad A bebouwingsconcentratie:

Het oorspronkelijke buurtschap Peelsehuis is in de loop der jaren aan elkaar gegroeid met de bebouwing aan de Vosdeel.

De historische kaarten illustreren deze lint-bebouwingsontwikkeling. Door de ruilverkaveling in 1960, waar Vosdeel de verbinding vormt met Peelsehuis, groeien deze aan elkaar:

In 1870 staat buurtschap Peelschehuis op de kaart: Ten Noorden loopt een directe verbinding Oost West naar de Volkelseweg. Bebouwing ontwikkelt zich ten Noorden richting Heikant.



Op de kaart van 1960 is te zien dat boerenbedrijven op de Vosdeel zich aan-eenrijgt tot aan Peelschehuis. Deze weg wordt na de ruilverkaveling dan ook

de verbindingsweg, de verbinding naar de Volkelseweg wordt weggehaald. (te zien op kaart van 1980).



In de jaren die volgen groeien Vosdeel en buurtschap Peelschehuis aan elkaar vast en vindt er schaalvergoting plaats qua bebouwing door veranderingen in de agrarische sector. Te zien op de ontwikkeling 2000-2020.



Illustratie: Vosdeel en Peelsehuis groeien naar elkaar toe.

Peelsehuis en Vosdeel vormen gezamenlijk een duidelijke bebouwingsconcentratie.

Ad B. logische afronding

De beoogde locatie ligt aan deze lintbebouwingsontwikkeling en het lijkt dan ook logisch om hier een burgerwoning tussen te bouwen: Het buurtschap is immers een gebied in geleidelijke transitie;

Vanaf de jaren '70, maar versterkt na 2000 stoppen steeds meer boeren hun bedrijven of veranderen ze het naar agrarische bedrijven als

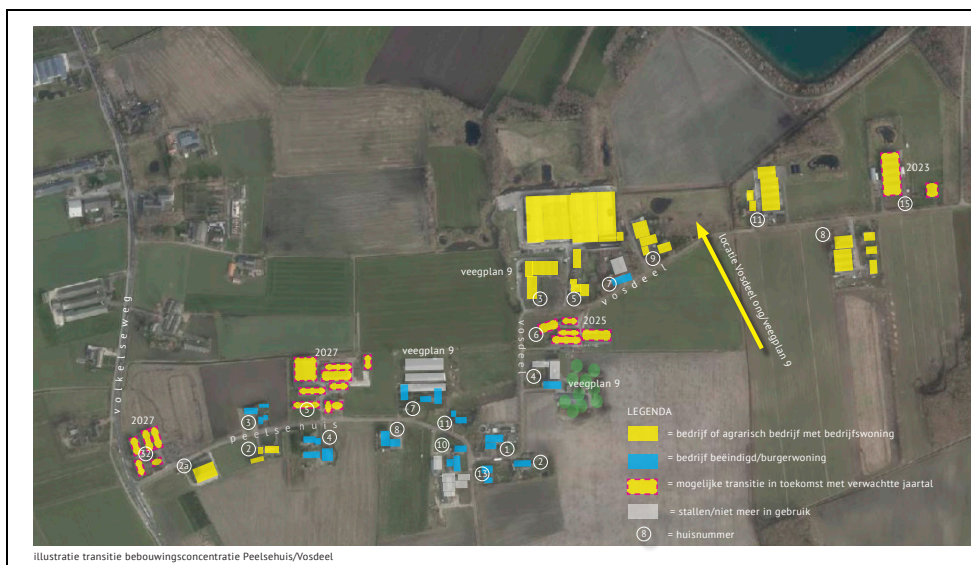
champignon kweker. Peelsehuis en Vosdeel maken een ontwikkeling door van voornamelijk agrarische buurtschap naar een buurtschap waar meer steeds meer “burgerwoningen” zijn met her en der verspreid nog bedrijvigheid. In het veegplan 9 lopen twee andere locaties mee, en van verschillende bedrijven is bekend dat er een mogelijk transitie zal zijn in de toekomst. Dus blijft dit gebied veranderen doordat agrariërs stoppen en het bedrijf omvormen of veranderen in een burgerwoning. Alhoewel deze verandering niet vastgelegd is in beleid wordt deze geleidelijke verandering positief bevonden, het past binnen de beleidslijnen “Vitaal Buitengebied Boekel” dat erop gericht is leegstand tegen te gaan door juist meer diversiteit in functies en wonen toe te laten. Zodat de buurtschappen gezond blijven.

Onderstaande illustratie laten zien hoe de kleur van “bedrijf met bedrijfswoning” is veranderd naar steeds meer “burgerwoningen”.

Onderstaand illustratie toont dit “verspringen” van kleur van agrarisch/bedrijf (Geel) naar burgerwoning (Blauw) en de toekomstige bedrijven die hierin mogelijk zullen volgen (rood omkaderd met jaartal erbij van de verwachte transitie).



Vervolg



Voor de duidelijkheid is deze afbeelding is als bijlage 11 toegevoegd aan de Ruimtelijke Onderbouwing.

De ontwikkeling van de woning op de Vosdeel past naar onze mening binnen de transitie die dit buurtschap doormaakt.

EVZ wat wordt beoogd?

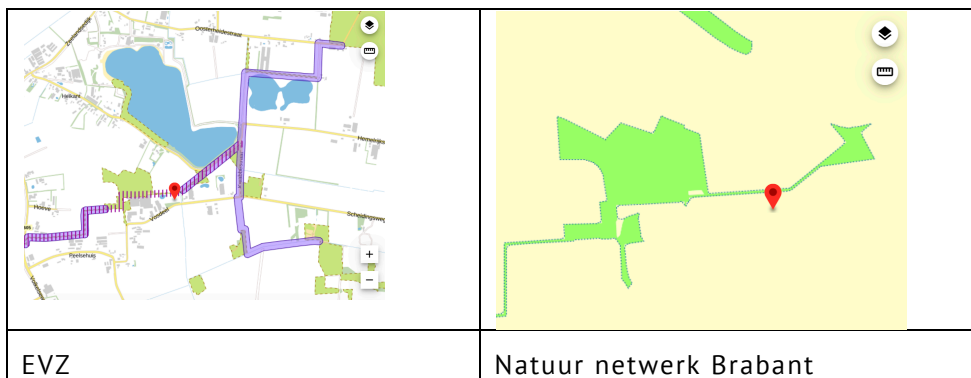
Zienswijze Provincie: *”Verder wordt gesteld dat de waterloop wordt verlegd. Wij vragen ons af of dit vanuit het watersysteem nodig is? Uit het plan blijkt niet dat de noodzaak hiertoe is. Ook blijkt niet wat met de ecologische verbindingzone (hierna EVZ) ten noorden van het plangebied wordt beoogd.”*

Antwoord:

Indien wenselijk kan er altijd contact gelegd worden met de WAM, dhr. Peter Daverveld. In het gesprek met de Provincie zijn de nodige aanvullingen uitgelegd.

Aan de noordzijde van de kavel loopt de Biesthoekse Loop (Meerensloop) welke onderdeel is van een EVZ strook. Samen met de WAM is de familie al enkele jaren bezig om het ontbrekende stuk van de ketting te herstellen.

Op onderstaande illustratie (uit IOV) is deze ontbrekend schakel duidelijk te zien:



Vervolg



De huidige sloot heeft een krappe steile hoge oever: zo gemaakt omdat het water zo snel mogelijk weg moest. Om waarachtige natuur te kunnen maken is er meer ruimte nodig, zowel aan de Zuid- als aan de Noordzijde. Daarom is hier (net als in het verleden is gedaan achter het perceel van de kwekerij) een flinke strook grond aangekocht en zodat de huidige sloot een stuk noordelijker wordt gelegd. Hierdoor wordt er, in overleg en afstemming met de WAM, een brede flauwe oever aangelegd, inclusief onderhoudsstroken (die nu nauwelijks aanwezig zijn). Aan de Westelijke kant is dit al gedaan. Met dit plan is de ontbrekende schakel in deze EVZ ingevuld.

EVZ welke doelsoorten?

Zienswijze Provincie: "Ons is niet duidelijk voor welke doelsoorten deze EVZ wordt beoogd en hoe daar met de inrichting rekening mee wordt gehouden."

Antwoord:

In de bijlage 4 pagina 102-132 is een uitvoerige toelichting te vinden op deze vraag. Kort: De EVZ is een migratie route voor de das. Een stapsteen met kleinschalig landschap met daarin rustige gebieden met beplantingen die voedsel geven aan de hier foeragerende soorten. Daarnaast afwisselingen in droge en natte gebieden voor diverse amfibieën als kamsalamander, en heikikker en andere soorten.

EVZ tegenprestatie?

Zienswijze Provincie: "Daarnaast vragen wij ons af of de realisatie van de ecologische verbindingzone een tegenprestatie is voor de ontwikkeling van de woning of wordt voor de EVZ volledig subsidie aangevraagd?"

Antwoord:

Op pagina 24 van de Ruimtelijke Onderbouwing is een uitsplitsing gemaakt van het bedrag dat als tegenprestatie wordt ingebracht voor het bouwen van de woning. (Totaal €91.580,00). Hiervan gaat €68.800,00 naar de aanleg van de EVZ. Dit staat overigens los van de aankoop van de benodigde grond voor de ruime EVZ strook. Deze grond wordt straks, voor een aanzienlijk kleiner bedrag terug geleverd aan de WAM. Voor zover bekend wordt er dan ook geen subsidie aangevraagd voor deze EVZ.

EVZ borging in Bestemmingsplan

Zienswijze Provincie: *"Uit het plan blijkt ook niet duidelijk dat de EVZ planologisch wordt geborgd door een bestemming Natuur of een voorwaardelijke bepaling met inrichtingsplan. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.25 van de IOV."*

Antwoord:

De huidige sloot vormt de grens met de gemeente Uden. Met het opschuiven van deze waterloop naar het Noorden komt de EVZ vrijwel helemaal op Udens grondgebied te liggen.

Wij zijn voornemens, maar pas dan als duidelijk is dat het voorliggende plan ten uitvoering gebracht kan worden, met de gemeente Uden in contact te treden, ten einde dit vast te leggen in het Bestemmingsplan. Het lijkt ons niet opportuun dit al eerder te gaan "regelen", uiteraard is de Gemeente Uden wel op de hoogte gebracht van onze voornemens.

Wij zien geen strijdigheid met artikel 3.25:

- tenminste 50 m breedte EVZ in verstedelijking afweegbaar / tenminste 25m breedte EVZ in alle andere gebieden.
- er wordt geen bebouwing of verharding aangebracht.

Wij verwachten hiermee vooralsnog voldoende antwoord te hebben gegeven op de vragen en uw zienswijzen. Nogmaals dank voor de tijd die u genomen heeft onze de plantoelichting aan te horen.

15 09 2022

Margriet Eugelink, Eugelink Architectuur B.V



Vervolg

Namens de familie Van Asseldonk
in samenwerking met
Koen Willems, Agron Advies
Rutger Engelen Van den Broek- Partners BV
Peter Daverveld WAM



Vervolg