



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	11 oktober 2022
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	vaststelling bestemmingsplan 'Omgevingsplan veegplan 9B'
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Wethouder Ben Brands

---

### **Samenvatting:**

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 9B' betreft een periodieke herziening in het buitengebied waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Met deze herziening worden 8 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. Het is nodig om de bestemming op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan, dat de vorm aanneemt van een partiële herziening. Naar aanleiding van 3 zienswijzen zijn enkele kleine aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet gedelegeerd aan het college van B&W en worden dan ook deze ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en uit verscheidene onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan vast te stellen.

### **Voorgesteld besluit:**

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9';
  2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: veegplan 9B' (IDN: NL.IMRO.0755.OP2016Herziening9B-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
  3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- 

### **Inleiding/probleemstelling:**

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 9B' betreft een periodieke herziening waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Veegplan 9A is reeds in procedure gebracht. In dit veegplan, Veegplan 9B, lopen 8 ruimtelijke initiatieven mee, waarvoor de gemeenteraad het bevoegd gezag is. In onderstaande tabel wordt uiteengezet welke ruimtelijke initiatieven meelopen:

#	Adres	Omschrijving initiatief
1	Biesthoek ong.	Realiseren van 5 Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen
2	Biesthoek 2	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf en toevoegen 1 RvR woning
3	Biesthoek 5	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar de functie Wonen en toevoegen 1 RvR woning
4	Hoekstraat 9	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar de functie Bedrijf met de nevenfunctie recreatie
5	Vosdeel ong.	Realiseren 1 RvR titel met een inhoud van 3.412 m <sup>3</sup>
6	Leurke 5, Leurke ong. en Gemertseweg ong,	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar wonen, de cultuurhistorische boerderij positief bestemmen en splitsen tot 2 wooneenheden en een VBB woning op een andere locatie realiseren (vergelijkbaar met RvR titel)
7	Statenweg 22-24	Nevenfunctie bedrijf opnemen binnen bestaand bouwvlak en uitbreiden bestaande functie
8	Wanroijseweg 17	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar de functie Bedrijf

#### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

- Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 VA01 en VA02
- Omgevingsplan Veegplan 1 tot en met 9A.
- Delegatiebesluit (28 maart 2018, gepubliceerd op overheid.nl op 1 september 2022)
- Raadbesluit delegatiebesluit (6 oktober 2022, Z/049452)

#### **Beoogd resultaat:**

Het is nodig om de bestemming op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden.

#### **Keuzemogelijkheden:**

U kan ervoor kiezen om de zienswijzen (geheel of gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren. U kunt er voor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

#### **Argumenten:**

Hieronder wordt nader ingegaan op de 8 locaties die voorliggen om een bestemmingsplanherziening te doorlopen/

##### (1) Biesthoek ong., (2) Biesthoek 2, (3) Biesthoek 5

Er vinden op dit moment meerdere ontwikkeling tegelijkertijd plaats in het buurtschap Biesthoek. Deze ontwikkelingen staan in relatie met elkaar. In het kader van integrale gebiedsontwikkeling De Elzen zal het varkenshouderijbedrijf, gevestigd op Molenakker 4 gesaneerd worden. Deze ontwikkeling is reeds geregeld/bestemd in bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 8a'. Ter compensatie van de sanering van de varkenshouderij op Molenakker 4, biedt gemeente Boekel de initiatiefnemer de mogelijkheid om op Biesthoek ongenummerd vijf Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen. Voor deze 5 titels wordt 3,33 titel gegenereerd door de sanering van Molenakker 4. De overige 1,67 titel wordt aangekocht.

Het Waterschap Aa en Maas wil graag een ecologische verbindingzone realiseren langs de Meerkensloop. Dit is een strook van ca. 25 meter breed die o.a. tot doel heeft om de biodiversiteit in het gebied te versterken. In het kader van de sanering van Molenakker 4 is de mogelijkheid ontstaan voor het Waterschap om ca. drie ha agrarische grond te verwerven van diezelfde initiatiefnemer. Het idee is dat deze gronden ingezet gaan worden als landschapsherstel al dan niet in relatie tot het herstel van de Peelrandbreuk.

In hetzelfde plangebied (buurtschap Biesthoek) zitten (voormalige) agrarische bedrijven. Op de Biesthoek 2 en 5 wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de mogelijkheid geboden om op eigen perceel een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren.

De samenloop van deze ontwikkelingen zorgt ervoor dat iedereen zijn of haar plannen ten uitvoer kan brengen, een integrale ontwikkeling. We zijn ons ervan bewust dat deze ontwikkelingen een stevige impact hebben op het buurtschap. Daarom is er op 8 maart 2022 een buurtdialog georganiseerd. Een verslag hiervan is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel

Tenslotte willen wij benadrukken dat het buurtschap Biesthoek herkenbaar moet blijven als buurtschap, zoals beschreven in het beleidsstuk Vitaal Buitengebied Boekel. De voorgenomen ontwikkelingen dragen hier aan bij. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling en de wens van de gemeente Boekel dat het buurschap in de toekomst vast groeit aan het buurtschap De Elzen. De tussen de twee buurtschap gelegen veehouderij vormt hiervoor de natuurlijke buffer.

#### (4) Hoekstraat 9

De initiatiefnemer wonende aan Hoekstraat 9 betreft een stopper in het kader van de Saneringsregeling varkenshouderij (warme sanering). De locatie valt niet onder delegatiebesluit omdat het functievlak groter is dan 5000 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak bedraagt wel 5000 m<sup>2</sup>.

#### (5) Leurke 5, Leurke ong. en Gemertseweg ong.

De initiatiefnemer, wonende aan Leurke 5, betreft een stopper in het kader van de Saneringsregeling varkenshouderij (warme sanering).

De varkenshouderij aan Leurke 5 wordt gesaneerd. De locatie wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Een gedeelte van de varkensstallen wordt ingezet om een gedeeltelijke RvR-titel te genereren ter plaatse van Gemertseweg ongenummerd. Een RvR-titel kost 125.000 euro. De resterende titel, door sloop stallen Leurke 5, van 41.000 euro wordt aangekocht bij de Provinciale Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte .

Ten westen van Leurke 5 is een oude cultuurhistorische boerderij gelegen die ernstig in verval is geraakt. Met voorliggende bestemmingsplanherziening wordt een woontitel voor deze woning gegenereerd en wordt de cultuurhistorische boerderij gerenoveerd en in ere hersteld.

#### (6) Statenweg 22-24

Aan de Statenweg 22-24 is het bedrijfspand van Animo gelegen. Dit bedrijfspand wordt gesloopt. Op de plaats hiervoor wordt een nieuw kleiner en passendere bedrijfsverzamelgebouw gebouwd en ook als zodanig bestemd. Hiervoor wordt onder andere het bouwvlak verkleind. Het geheel wordt mooi landschappelijk ingepast.

#### (7) Vosdeel ong.

De locatie valt niet onder delegatiebesluit omdat de realisatie van een RvR-titel afwijkt van VBB (waardering). Daar waar met een RvR-titel recht wordt verworven op een bouwvlak met een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>, een woning van 600 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>, is hier sprake van een woning van 3.412 m<sup>3</sup>.

Het Waterschap Aa en Maas wil graag een ecologische verbindingszone realiseren langs de Meerkensloop (zie ook eerdere informatie bij locaties Biesthoek). Dit is een strook van ca. 25 meter breed die o.a. tot doel heeft om de biodiversiteit in het gebied te versterken. Door deze ontwikkeling krijgt het Waterschap de mogelijkheid om de ecologische verbindingszone (EVZ) verder te ontwikkelen en af te ronden.

#### (8) Wanroijseweg 17

Aan de Wanroijseweg 17 is een voormalige varkenshouderij gelegen die al jaren bedrijfsmatig gebruikt wordt. Het gebruik van de locatie voor een grondverzetbedrijf wordt met voorliggende bestemmingsplanherziening positief bestemd.

## Zienswijzen

Op de locaties zijn 3 zienswijzen binnengekomen. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt per zienswijze een korte puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven. Uw raad wordt gevraagd om met deze beantwoording in te stemmen.

### *Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Veegplan 9*

- De ontwikkelingen De Bunders 3a, Gewandhuis 13, Het Goor 10, Hoekstraat 4, Hoogstraat 1, Neerbroek 13, Neerbroek 25, Statenweg 45, Volkelseweg 31, Volkelseweg 41, Vosdeel 1b-Peelsehuis 8, Vosdeel 3, Wanroijseweg 5 en Schepersdijk 10 zijn samengevat in Veegplan 9A. Dit plan is reeds vastgesteld door het college en in procedure gebracht.
- De stukken met betrekking tot de diverse Ruimte-voor-Ruimtetitels zijn overlegd en/of voorwaardelijk verplicht om hiermee te voldoen aan de provinciale regeling rondom Ruimte-voor-Ruimte.
- De provincie is van mening dat de locatie Vosdeel ong. niet voldoet aan de voorwaarden om een Ruimte-voor-Ruimtetitel te genereren op de locatie. In de Nota van Zienswijzen wordt uiteengezet dat de locatie Vosdeel ong. gelegen is in een bebouwingsconcentratie Peelsehuis-Vosdeel conform het Vitaal Buitengebied Boekel. Aangezien het gebied door de vele stoppende agrariërs transformeert van een gebied van agrarische bedrijvigheid naar burgerbewoning en kleinschalige bedrijvigheid, is de ontwikkeling passend voor de realisatie van een burgerwoning. Daarbij kan het Waterschap door voorliggende ontwikkeling de Ecologische VerbindingsZone (EVZ) doelstelling voltooien aan de Biesthoekse Loop/Meerkensloop. Dergelijke ontwikkelingen zijn hard nodig om te zorgen voor een vitaal buitengebied in Boekel.

### **Financiële gevolgen en dekking:**

Met de verschillende initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **Risico's:**

De indieners van zienswijzen op het ontwerpplan hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Communicatie:**

Vooraf de bestemmingsplanprocedure hebben initiatiefnemers een dialoog gevoerd met de buurt. De stukken kunt u vinden in de bijlagen behorende bij de ruimtelijke onderbouwingen voor de betreffende locaties.

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het Weekblad Boekel & Venhorst en in het Gemeenteblad op [overheid.nl](http://overheid.nl). Verder wordt het vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en <http://boekel.crotec-omgevingsplan.nl/>.

### **Uitvoering en evaluatie:**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst of de aanvraag past binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9';
2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: veegplan 9B' (IDN: NL.IMRO.0755.OP2016Herziening9B-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

**Bijlagen ter inzage**

Anterieure overeenkomst Biesthoek ong. (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Biesthoek 2 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Biesthoek 5 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Hoekstraat 9 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Leurke 5, Leurke ong. en Gemertseweg ong. (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Statenweg 22-24 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Wanroijseweg 17 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Vosdeel ong. (niet actief openbaar)

**Bijlagen die zijn bijgevoegd**

1. Bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9B'

- Toelichting

- Bijlagen bij de toelichting

- Regels

- Bijlagen bij de regels

2. Nota van Zienswijzen