

Nota van Zienswijzen

'Onderdeel van 'Omgevingsplan: Veegplan 9B'

1. Inleiding

1.1. Het plan

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
6	Leurke 5 (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

1.2 Vooroverleg en terinzagelegging ontwerp

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 aan het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden (vooroverleg).

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 voorts bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aan de betreffende instanties toegezonden.

Op datum 14 oktober 2021 hebben wij de concept initiatieven mondeling toegelicht aan Provincie Noord-Brabant en op 15 oktober 2021 aan het Waterschap Aa en Maas. Enkele plannen in de omgeving Biesthoek liggen in de geluidscontouren van Vliegbasis Volkel. De initiatieven in de omgeving van het buurtschap Biesthoek zijn dan ook mondeling toegelicht aan het Ministerie van Defensie op 24 november 2021. Daarnaast hebben wij de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en het ministerie van Defensie in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven op het plan. Alle drie de partijen hebben hiervan gebruik gemaakt.

De resultaten hiervan zijn toegevoegd als bijlage in het bestemmingsplan, vooroverleg reactie Veegplan 9.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022. In deze nota zijn de resultaten van de terinzagelegging opgenomen. Veegplan 9A is reeds in procedure gebracht. Deze Nota van Zienswijzen ziet toe op de ontwikkelingen die meelopen in Veegplan 9B.

2. Zienswijzen

Van de volgende (rechts)persoon is een zienswijze ontvangen op Veegplan 9B:

	Naam en adres	Datum ontvangst
2.1.	(geanonimiseerd)	20 juni 2022
2.2.	(geanonimiseerd)	21 juni 2022
2.3.	(geanonimiseerd)	22 juni 2022

2.1 Zienswijze 1

De zienswijze ziet toe op de locatie Biesthoek ong.

	Samenvatting zienswijze	beantwoording
	Biesthoek ong.	
1.	De indiener van de zienswijze stelt dat met dit plan volledige wordt voorbijgegaan aan het stuk vanaf de Elzen, voordat men vanuit Boekel de Biesthoek betreedt. Dit is een brede strook van ca. 200-300 meter waar een volledige dubbele doorkijk is, wat zorgt voor een compleet open karakter. Dit open karakter wordt met voorliggend plan weggenomen.	Wij verwijzen graag naar de Vooroverleg reactie, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9'. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente Boekel rekening heeft gehouden aan het stuk vanaf buurtschap Elzen tot aan buurtschap Biesthoek. De gemeente Boekel wil 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 buurtschap in de toekomst vast groeit aan het buurtschap De Elzen. Juist het open stuk (de brede strook van ca. 200-300 meter) moet open blijven. De tussen de twee buurtschap gelegen veehouderijen vormen hiervoor de natuurlijke buffer.
2.	Bezwaarmaker verzoekt of het plan aangepast kan worden, zodat de 5 te bouwen woningen opgeschoven worden richting Boekel. Dit betekent dat de dubbele doorkijk naast Biesthoek 1a een enkele doorkijk wordt, en dat de enkele doorkijk aan het einde van deze 5 woningen (tegenover Biesthoek 2) verbreed wordt tot een veel bredere strook met enkele doorkijk. De noordelijke zichtlijn is van grotere waarde, dan de zuidelijke zichtlijn. Daarom verzoekt de bezwaarmaker de vijf woningen zuidelijker te situeren ten opzichte van de nu voorgestelde situering. In de zienswijze wordt gesteld dat bij het plan aan de Biesthoek ongenummerd geen sprake is van een doorkijk vanuit Biesthoek 2 bezien.	Het buurtschap Biesthoek kent van oudsher diverse zichtlijnen. Die zijn via een historische analyse in kader van het erfbeplantingsplan Biesthoek ong. in beeld gebracht. Met de ontwikkeling tegenover Biesthoek 2 is rekening gehouden met die bestaande zichtlijnen. Dit is geborgd / vastgelegd in het bestemmingsplan en het erfbeplantingsplan. In het bestemmingsplan worden de gronden permanent agrarische bestemd (waar de zichtlijnen lopen). In het erfbeplantingsplan wordt dit verder geconcretiseerd doordat er in de zichtlijnen alleen kruidenrijk grasland aangeplant mag worden. Dus geen hoge bomen, bos, beplanting of iets dergelijks. Door deze twee maatregelen achten wij voldoende gewaarborgd dat sprake is en blijft van een zichtlijn. Verder blijft er sprake van een uitzicht vanuit de locatie Biesthoek 2. Verder is de gemeente Boekel van mening dat de zichtlijnen, zowel de noordelijke en de zuidelijke van het plangebied, belangrijk zijn.

		<p>Door de woningen 10 meter op te schuiven verdwijnt de meest zuidelijk zichtlijn.</p> <p>Tenslotte blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van Biesthoek ong. dat in het zuiden van het plangebied van Biesthoek ongenummerd een geurcontour aanwezig is met een geurbelasting van 20 OU/m³ of hoger. Binnen een geurcontour met een geurbelasting van > 20 OU/m³ kan geen nieuwe milieugevoelige functie zoals een woning opgericht worden, omdat hier sprake is van een slecht woon- en leefklimaat.</p> <p>Wanneer alle vijf de bouwvlakken naar het zuiden worden verplaatst, verdwijnt de zichtlijn in het zuiden én valt een van de woningen binnen de geurcontour > 20 OU/m³. Het is dus zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch onwenselijk om de vijf woningen naar het zuiden te verplaatsen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plangebied.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 Zienswijze 2

De zienswijze ziet toe op Wanroijseweg 17.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	<p>Bezwaarmaker stelt door het omzetten van de aan de Wanroijseweg 17 gelegen 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' naar de functie 'Bedrijf' op dit gedeelte van de Wanroijseweg resulteert in veel extra verkeersbewegingen.</p> <p>Onlangs is er overeenstemming bereikt met de Buurtvereniging Statenweg om het aantal verkeersbewegingen op dit gedeelte van de Wanroijseweg naar beneden bij te stellen. Nadien zijn hier door de ontwikkeling van de verplaatsing van de Volkstuinen van de gemeente Boekel al extra verkeersbewegingen bijgekomen.</p>	<p>In de zienswijze wordt bedoeld op de afspraken die zijn gemaakt rondom de milieuvergunning voor Wanroijseweg 6a en de hoeveelheid verkeersbewegingen die gegenereerd worden vanuit deze specifieke locatie op de Wanroijseweg. De afspraken zien niet toe op <i>alle</i> inrichtingen die gelegen zijn aan de Wanroijseweg, enkel en alleen Wanroijseweg 6a.</p> <p>Voor de Wanroijseweg 17 is opnieuw getoetst aan het aspect 'Verkeer' in relatie tot de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op deze locatie met de voorliggende planologisch juridische procedure. Zoals volgt uit de ruimtelijke onderbouwing is ten opzichte van de bestaande functie (veehouderij) geen toename in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen te verwachten.</p>
2.	<p>In de zienswijze wordt aangegeven dat een milieucategorie van 3.1 nodig voor een grondverzetbedrijf met opslag van diverse grondstoffen waaronder grof puin, zand, grond. Voor puinbreken is milieucategorie 4.1 nodig. De milieucategorie dient dan ook verhoogd te worden naar milieucategorie 4.1 om een activiteit zoals puinbreken toe te kunnen staan.</p>	<p>Op deze locatie wordt maximaal milieucategorie 3.1 toegelaten om inderdaad grondverzet en onder andere de opslag van diverse (grond)stoffen mogelijk te maken. Hiermee wordt een activiteit als puinbreken automatisch uitgesloten op deze locatie, omdat hiervoor een zwaardere milieucategorie 4.1 noodzakelijk is. De milieucategorie 3.1 wordt dan ook mede om die reden niet verhoogd.</p>
3	<p>Bezwaarmaker geeft aan dat hij niet is uitgenodigd voor de omgevingsdialoog en daardoor niet op de hoogte is gebracht van de</p>	<p>De omgevingsdialoog is met de directe burens gehouden, waardoor Wanroijseweg 6a niet op de hoogte gesteld is van de</p>

	ontwikkelingen op Wanroijseweg 17.	ontwikkelingen op Wanroijseweg 17. We hebben u dan ook op het gemeentehuis bijgepraat over de ontwikkelingen en contact gezocht met de initiatiefnemer om u alsnog persoonlijk bij te praten over de ontwikkelingen.
4.	<p>Op 12 juli 2022 hebben wij met de bezwaarmaker de zienswijze doorgesproken op het gemeentehuis van Boekel.</p> <p>Op 4 augustus 2022 heeft de bezwaarmaker de gemeente Boekel per brief laten weten dat de zienswijze (de drie hiervoor benoemde punten) ingetrokken kan worden als aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:</p> <p><i>Graag in het bestemmingsplan opnemen dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomst geen beperkingen kent t.a.v. o.a. de Wanroijseweg: 6a mits passend binnen de wettelijk geldende geluidsnormen en er door de overheid geen verdere beperkingen aan de wettelijk geldende geluidsnormen worden gesteld.</i></p>	<p>Wij komen niet tegemoet aan de voorwaarde van de bezwaarmaker. Het is (juridisch) niet mogelijk om een regel op te nemen in het bestemmingsplan die stelt dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomst geen beperkingen kent t.a.v. de Wanroijseweg 6a.</p> <p>Op de locatie Wanroijseweg 6a zijn het Omgevingsplan Buitengebied en diverse omgevingsvergunningen onherroepelijk. In die zin kunnen verkeersbewegingen voor geen beperkingen zorgen ten aanzien van de bedrijvigheid op de locatie Wanroijseweg 6a.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen die vergunningsplichtig zijn of vragen voor een aanpassing van het bestemmingsplan / Omgevingsplan houden wij (altijd) de wettelijke geldende geluidsnormen in acht.</p>

C. Zienswijze 3

De zienswijze is gericht diverse locaties.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
	Biesthoek ong.	
1.	Bezwaarmaker constateert dat de bewijsstukken nog onvolledig zijn. De bewijzen voor de sloop en het doorhalen van de fosfaatrechten ontbreken.	De bewijsstukken worden voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd.
2	In de zienswijze wordt de vraag gesteld of deze ontwikkeling wel passend is in de kenmerken van dit buurtschap. Door deze ontwikkeling wordt het buurtschap dat gemeente Boekel als bebouwingsconcentratie kenmerkt nagenoeg dicht gebouwd. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling strijdig is met artikel 3.79 van de IOV.	Zie voor beantwoording de vooroverlegreactie (pagina 5 en 6) in bijlage 24 behorende bij de toelichting van dit veegplan en de beantwoording onder punt 1 en 2 van Zienswijze A. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op Biesthoek ong. niet in strijd is met de IOV.
	Biesthoek 2	
3	Met dit plan wordt beoogd om een bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf en deze als burgerwoning te bestemmen. In het provinciaal beleid is een mogelijkheid opgenomen om bedrijfswoningen af te splitsen als sprake is van het beëindigen van het bedrijf waar die woning bij hoort. Daar is in dit geval geen sprake van. Bovendien bestaat de wens om een ruimte-voor-	In het vooroverleg met de provincie over deze ontwikkeling hebben wij aangegeven dat deze ontwikkeling, in samenhang met Biesthoek ongenummerd en Biesthoek 5 én buurtschap De Elzen gezien moet worden. Er is hier sprake van gebiedsplanologie met als doel het gebied, ofwel de omgeving Biesthoek en de omgeving De Elzen kwalitatief te verbeteren. Het een kan dus niet los gezien van het andere. Tijdens het vooroverleg is vanuit de provincie te kennen gegeven dat zij, in het kader van de gebiedsontwikkelingen die hier lopen, de ontwikkeling aan de Biesthoek 2 een wenselijke ontwikkeling vinden. Vanuit de gemeente vinden wij het dan ook teleurstellend dat de

<p>ruimte-kavel te ontwikkelen en deze op termijn als bedrijfswoning weer in te brengen als bedrijfswoning bij het bedrijf. Nog even los van de bewijsstukken die ontbreken voor deze ontwikkeling, waarmee de ontwikkeling strijdig is op het vlak van de regeling ruimte-voor-ruimte, is ook sprake van strijdigheid met betrekking tot de omgang met de woning in het landelijk gebied. Enkel een voormalige bedrijfswoning (een woning bij een beëindigd bedrijf) kan worden bestemd tot burgerwoning, waarbij rekening wordt gehouden met het slopen van overtollige bebouwing. Daarnaast kan bij een bedrijf wel een bedrijfswoning worden opgericht, maar enkel wanneer de noodzaak daarvoor wordt aangetoond én de noodzaak niet het gevolg is van een eerdere afgestoten bedrijfswoning. Daar is in deze ruimtelijke ontwikkeling nadrukkelijk sprake van. Het plan is in strijd met de artikelen 3.70 en 3.79 van de IOV.</p>	<p>locaties nu los van elkaar getoetst worden en een zienswijze gegeven wordt, waar te kennen wordt gegeven dat in strijd gehandeld wordt met artikel 3.70 IOV.</p> <p>Er is in onderhavige situatie geen sprake van <u>een reeds afgestoten bedrijfswoning</u> aan Biesthoek 2, maar een bedrijfswoning die verplaatst dient te worden omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er nieuwe woningen ten zuidwesten van de Biesthoek (Plan Biesthoek ongenummerd) worden gerealiseerd in het kader van de gebiedstransitie De Elzen. - Daarnaast worden twee veehouderijen in deze zelfde planologische procedure ('veegplan 9') gesaneerd. Biesthoek 5 wordt herbestemd naar 'Wonen' en tegenover Biesthoek 5 wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd. - De initiatiefnemer op Biesthoek 2 heeft aangegeven graag mee te willen werken aan deze gebiedstransitie en daarmee de veehouderijtak te saneren, maar is nog wel actief akkerbouwer en wil dan ook de akkerbouw tak behouden. - Dit betekent – vanuit gebiedsplanologie bezien – dat de Biesthoek van een agrarisch buurtschap bijna geheel (m.u.v. het akkerbouwbedrijf) verandert naar een woonbuurtschap. De veehouderijlocatie op Biesthoek 1a is al in een eerdere veegplanprocedure herbestemd naar een woonlocatie. - Om zowel de initiatiefnemers aan Biesthoek 2 als Biesthoek 5 tegemoet te komen, heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtetitel uit de vrijgekomen rechten van de veehouderijbedrijven. - Om zorg te dragen op lange termijn dat sprake is van een gewenste ruimtelijke scheiding tussen het akkerbouwbedrijf op Biesthoek 2 en de nieuwe woningen ten zuidwesten van Biesthoek 2, alsook een goede stedenbouwkundige opbouw van het buurtschap is gekozen om de bestaande bedrijfswoning af te splitsen van het akkerbouwbedrijf en een nieuwe woning dichtbij het akkerbouwbedrijf mogelijk te maken met de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Hiermee is de kavelgrootte meer in overeenstemming met omliggende percelen. - Op beide locaties, het akkerbouwbedrijf en de Ruimte-voor-Ruimte-kavel wordt maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. <p>In feite gebeurt hier niets vreemds en wordt er niet overvraagd. Zie bijvoorbeeld Esdonk 45 in Gemert. Ook hier is de mogelijkheid tot het houden van een veehouderij wegbestemd, maar wel de mogelijkheid tot het exploiteren van een akkerbouwbedrijf behouden. <i>Daarnaast</i> zijn op hetzelfde perceel enkele Ruimte-voor-Ruimtetitels gerealiseerd die vrijkwamen door het saneren van de veehouderij. Dat is hier niet anders. Ook aan de Hoek 15 te Erp is een soortgelijke planologische juridische procedure doorgevoerd. Het enkele verschil is dat de woontitel op het agrarische bedrijf zelf wordt gerealiseerd, maar dit is bewust zo gedaan om de nieuwe stedenbouwkundige</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>structuur van de woonbebouwingsconcentratie (i.p.v. de voormalige wijder opgezette agrarische bebouwingsconcentratie) de Biesthoek te versterken. Er is dan ook geen strijd met de IOV.</p> <p>De bewijsstukken worden voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd (voortoets). De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en het intrekken van de milieuvergunning is via voorwaardelijke bepalingen in het bestemmingsplan én anterieur vastgelegd.</p>
4	<p>Tevens wordt geconstateerd dat de huidige bedrijfswoning niet landschappelijk wordt ingepast. De fruitboomgaard in de voortuin is erfinrichting, wat uitgesloten is in het regionale afsprakenkader in het kader van kwaliteitsverbetering landschap. Dit geldt ook voor de bomen tussen de huidige bedrijfswoning en de nieuw op te richten woning. Wij constateren dat op dit vlak ook sprake is van strijdigheid met artikel 3.9 van de IOV.</p>	<p>Uit coudance is tegemoet gekomen aan de zienswijze en is de landschappelijke inpassing nogmaals bekeken en gewijzigd op onderdelen.</p> <p>Hierbij willen we wel aangeven dat in het beleid Vitaal Buitengebied Boekel het provinciaal beleid met betrekking tot kwaliteitsverbetering en landschappelijk inpassen verder is uitgewerkt. In tegenstelling tot het provinciale/regionale afsprakenkader; dit kader gaat enkel over de werkwijze, de uitgangspunten op hoofdlijnen, de basisinspanning, maar niet over de invulling bij concrete gevallen. Het beleid Vitaal Buitengebied Boekel hanteren wij dan ook als uitgangspunt voor concrete gevallen.</p> <p>De versterking van de kwaliteit van het landschap vindt conform het gemeente beleid bij voorkeur plaats op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de aanleg en aanplant van erfbeplanting, het herstellen en opwaarderen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren of de aanleg van recreatieve paden. Erfbeplanting wordt op gemeentelijk niveau (mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Beleidsnotitie erfbeplantingen) gezien als een versterking van de kwaliteit van het landschap en daarmee een landschappelijke inpassing.</p>
	Biesthoek 5	
5	<p>Onderdeel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van een Ruimte – voor -Ruimte kavel. Hiervoor ontbreekt de bouwtitel vooralsnog. Er wordt geconstateerd dat door het ontbreken van deze stukken in strijd gehandeld wordt met artikel 3.79 van de IOV.</p>	<p>De bewijsstukken worden voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd.</p>
	Hoekstraat 9	
6	<p>In de ruimtelijke onderbouwing onder het provinciaal beleid met betrekking tot artikel 3.73 (Niet-agrarische functies in het landelijk gebied) wordt gesuggereerd dat door een maximum bebouwing (1.100 m²) op te nemen de kleinschaligheid wordt gegarandeerd. Bezwaarmaker is van mening dat de kleinschaligheid hiermee niet voldoende is gewaarborgd.</p>	<p>Er wordt in maximaal 795 m² bedrijfsbebouwing caravanstalling gerealiseerd en de 5 glampingtenten hebben een maximum oppervlakte van 320 m². Zowel dit specifieke gebruik als de maatvoering is hiervan vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>De glampingtenten zijn aanzienlijk kleiner qua maatvoering dan de 3 vakantiewoningen. De vakantiewoningen zijn per stuk 195 m² inclusief vlonder. De huidige glampingtenten zijn inclusief vlonder slechts 63 m². Dit wil zeggen dat de oorspronkelijke ruimtelijke belasting 585 m² was en de herziene belasting slechts 315 m². De tenten zonder vlonder zijn zelfs maar 52 m² per stuk. Daarnaast zijn de</p>

		<p>glampingtenten geen vast bouwwerk en heeft het een ambulante en tijdelijke karakter. De glampingtenten zijn tijdens de winterperiode niet te gebruiken in tegenstelling tot de permanente vakantiehuizen. Het seizoengebonden gebruik maakt het kleinschaliger dan de drie vakantieaccommodaties.</p> <p>Daarnaast is een loods aanwezig ten behoeve van opslag. Deze beide activiteiten geven apart van elkaar niet voldoende inkomsten. Een opslagloods tot 1.000 m² wordt in ons omgevingsplan zelfs rechtstreeks als nevenactiviteit toegestaan bij een akkerbouwbedrijf. Dit geeft tevens de kleinschaligheid aan van onderhavige activiteit van 795 m² aan opslag in de loods. De grootte van de bebouwing is passend in de omgeving met meerdere (niet-) agrarische activiteiten met bijbehorende bebouwing. De inkomsten en werkzaamheden zijn ook niet voldoende voor meerdere functies wat de kleinschaligheid van de inrichting nog eens benadrukt. De omvang is vastgelegd in het bestemmingsplan.</p> <p>Onderhavige locatie is gelegen in 'agrarisches landschap'. Het gebied biedt mogelijkheden aan agrariërs en ondernemers om hun activiteiten te verbreden. Hierbij valt te denken aan kamperen bij de boer, het stallen van caravans, boerengolf en andere kleinschalige recreatieve activiteiten.</p> <p>Hoewel op de eigen locatie geen sprake meer zal zijn van agrarische activiteiten vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving. Het ondersteunt de gewenste recreatieve (neven)functie en de beleving van de natuur in het gebied. Hiermee wordt voldaan aan de wens uit de gemeentelijke kwaliteitsgids om te komen tot een meer divers Boekels buitengebied. De ontwikkeling draagt bij aan de vitalisering van het landschap. Ook wordt de ruimtelijke ontwikkeling voorzien van passende beplanting en daarmee een passende landschappelijke inpassing. Op deze manier wordt de beleving van het buitengebied door deze kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van 5 glampingtenten optimaal ingericht.</p>
7	<p>In het voorontwerp was nog sprake van 3 huisjes aan een poel, in dit plan zijn het 5 glampingtenten. Hoe verhoudt deze nieuwe voorgestelde ontwikkeling zich tot de ontwikkelingsrichting van het gebied? Dit wordt uit het voorliggende plan niet duidelijk.</p>	<p>Zie beantwoording onder punt 6. Deze aanvullende motivering is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing voor Hoekstraat 9.</p>
8	<p>Verder wordt in de plantoelichting gesteld dat uitgesloten is dat permanente bewoning kan plaatsvinden. Dit is in de planregels niet terug te vinden. Het plan is in strijd met artikel 3.73 en 3.75 van de IOV.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze worden in de regels behorende bij het bestemmingsplan inzake verblijfsrecreatie toegevoegd dat permanente bewoning uitgesloten wordt.</p>
9	<p>Tevens ziet de zienswijze op het feit dat de landschappelijke</p>	<p>Zie beantwoording onder punt 4. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de</p>

	inpassing gedeeltelijk voorziet in erfinrichting. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Het plan is in strijd met artikel 3.9 van de IOV.	ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.
	Vosdeel ong.	
10	Er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie ter plaatse van het plangebied. Daarmee is geen sprake van een aanvaardbare locatie voor een Ruimte – voor - Ruimtekevel. Het plan is strijdig met artikel 3.79 van de IOV.	Zie bijlage A behorende bij deze zienswijze voor de beantwoording. Als gemeente zien wij dat in de omgeving Peelsehuis – Vosdeel een transitie gaande is van overwegende agrarische bedrijvigheid naar burgerwoningen en kleinschalige bedrijvigheid met maximaal milieucategorie 1 en 2. De ontwikkeling is dan ook passend gezien in het licht van de transitie die gaande is in de bebouwingsconcentratie.
11	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. Ons is niet duidelijk voor welke doelsoorten deze EVZ wordt beoogd en hoe daar met de inrichting rekening mee wordt gehouden. 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? 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.	Zie bijlage A behorende bij deze zienswijze voor de beantwoording.

	Leurke 5 en Gemertseweg ong.	
12	Voor de sanering van de veehouderij is vanuit de Saneringsregeling varkenshouderij is subsidie verstrekt. Dat betekent dat de vierkante meters uit de sloop van de stallen niet nog een keer ingezet kunnen worden voor de maatwerkregeling voor omgevingskwaliteit. Tevens worden kosten ingebracht als het plaatsen van hekwerk, terwijl dat geen fysieke maatregel is die ten doel heeft om het landschap te versterken. Er wordt niet voorzien in een	De initiatiefnemer heeft meegedaan aan de subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) Initiatiefnemer heeft op grond van de Srv slechts financiële vergoedingen ontvangen voor het vervallen/inleveren van zijn varkensrechten en voor het waardeverlies van alle te slopen en te verwijderen stallen en andere voorzieningen voor het houden van varkens. De Srv bevat wel de eis dat alle stallen en andere voorzieningen voor het houden van varkens binnen een bepaalde termijn gesloopt en verwijderd moe(s)ten worden, maar voorziet niet in financiële vergoeding van de sloop- en verwijderingskosten. Voor deze kosten geldt dus dat dit een investering

	<p>landschappelijke inpassing, maar erfinrichting. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. De afscheiding tussen beide percelen ter hoogte van Leurke 5 is geen inpassing. De inpassing zou in dit geval aan de weg, aan de achterzijde van het perceel of aan weerszijden van het plangebied plaatsvinden. Het aanleggen van een fruitboomgaard mag, maar aangezien dit ook een inrichtingsmaatregel is kan dit niet worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering landschap. Het plan is in strijd met artikel 3.9 van de IOV.</p>	<p>voor rekening van initiatiefnemer zelf is. Voor het slopen van de stallen en mestkelders en verwijderen van andere voorzieningen en erfverharding geldt volgens de IOV en het regionaal afsprakenkader dat dit fysieke maatregelen betreft die bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap, waar voornoemd vervallen/inleveren van varkensrechten en waardeverlies geen fysieke maatregelen zijn. Dit samen maakt het geoorloofd om zoals in dit geval gebeurd is, in de voor de berekende bestemmingswinst te leveren tegenprestatie het daadwerkelijk slopen van opstallen en saneren van mestkelders en erfverharding mee te nemen. Uit de beleidsregel maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant volgt dan ook:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 7 lid m stelt het volgende: deelnemers aan de Regeling sanering veehouderij kunnen de sloop van opstallen alleen inzetten als tegenprestatie voor de ontwikkeling van een woning als de kosten voor die sloop niet zijn inbegrepen in de verkregen subsidie. • Artikel 7 lid n het volgende : deelnemers aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv) en de tweede tranche van de Maatregel Gerichte Opkoop (MGO) kunnen de sloop van gebouwen en het verwijderen van verharding niet inzetten als tegenprestatie voor een woning. <p>De Srv betreft geen Lbv, MGO of andere landelijk beëindigingsregeling. Uit de informatie vanuit de Rijksoverheid en de initiatiefnemer blijkt dat er vanuit de Srv geen vergoeding is gegeven voor de sloop van de opstallen. Wij concluderen dan ook dat de opstallen ingezet kunnen worden als tegenprestatie voor de ontwikkeling van een woning aan de Gemertseweg ong.</p>
13	<p>Ter plaatse van Leurke 5 lijkt geen sprake te zijn van een beëindiging van het agrarische bedrijf, aangezien 500 m² aan bijgebouwen moet blijven bestaan zodat agrarische gronden kunnen worden bewerkt. Wij vragen ons af of het agrarisch bedrijf wel wordt beëindigd en zo nee, is dit wel de juiste opvolgbestemming? Er is dan ook sprake van een strijdigheid met artikel 3.5 van de IOV.</p>	<p>Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies ter plaatse van Leurke 5. Er wordt 2.200 m² aan voormalige varkensstallen gesloopt, hiervoor komt 500 m² aan bijbehorende bouwwerken terug.</p> <p>De initiatiefnemer wenst na beëindiging van agrarische bedrijfsvoering nog hobbymatig opslag van agrarisch materiaal, zoals landbouwvoertuigen. Hiervoor heeft de initiatiefnemer nog ruimte voor nodig. Het aan de gemeente om hierin een afweging te maken.</p> <p>De locatie wordt daarnaast landschappelijk goed ingepast en het is stedenbouwkundig ook voorstelbaar dat het perceel op deze manier wordt ingericht. Het gebied wordt gekarakteriseerd door meerdere voormalige veehouderijen die gesaneerd zijn en bij de herbestemming een gedeelte van de voormalige stallen omgebouwd hebben tot loods om op deze manier als hobbymatig agrariër nog hun</p>

		werkzaamheden door kunnen zetten.
14	<p>Het is positief dat met voorliggende ontwikkeling en bijbehorende bouwplannen zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historische context. Verder worden de volgende zaken uit het plan nog niet duidelijk. In het plan wordt gekozen om het voormalige, gesloopte bakhuis op de oorspronkelijke locatie te herbouwen. Echter als men kijkt naar de historische kadastrale kaart lijkt het bakhuis op een andere locatie te staan, linksachter de boerderij. Wij vragen ons af of dit dan historisch gezien de juiste locatie is. Tevens lijken de nieuwe deuren in de zijgevels erg modern. In het kader van behoud en herstel van deze boerderij zou ook gekozen kunnen worden voor deuren die meer aansluiten bij dit type boerderij.</p>	<p>Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan. In de ruimtelijke onderbouwing is zowel een cultuurhistorische rapportage alsook een rapportage met de verbouwingsplannen opgenomen. Hiermee achten wij het aspect 'cultuurhistorie' voldoende onderbouwd.</p> <p>Wanneer de bouwplannen voorgelegd wordt aan de gemeentelijke monumentencommissie, zullen wij deze reactie aan hen meezenden, zodat hier rekening mee gehouden kan worden.</p>
	Statenweg 22-24	
15	<p>In het kader van kwaliteitsverbetering landschap worden allerlei kosten opgevoerd die geen fysieke verbetering van het landschap voorstaan, zoals de plankosten, onderzoekskosten en legeskosten. Aangezien dit geen fysieke maatregelen in het landschap zijn kunnen deze kosten niet worden ingebracht. Het plan is in strijd met artikel 3.9 van de IOV.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze maken de plankosten, onderzoekskosten en legeskosten geen onderdeel meer uit van de berekening kwaliteitsverbetering en fysieke maatregelen.</p>

3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten.

3.1 Aandachtspunten / Ambtshalve wijzigingen

Dit betreft geen formele zienswijze op het plan, maar wel een aantal aandachtspunten en tekstuele opmerkingen bij een viertal locaties uit het plan. Er is dan ook verzocht om ambtshalve verduidelijkingen door te voeren in de tekst van verschillende ruimtelijke onderbouwingen. De gemeente Boekel wil hier graag aan tegemoet komen. Het gaat om de volgende wijzigingen en/of aandachtspunten:

	Samenvatting zienswijze	beantwoording
	Biesthoek ong.	
1.	Volgens de ruimtelijke onderbouwing bovenaan pagina 57 mogen er per kavel 150 m ² aan woningen en 250 m ² aan bijgebouwen worden gebouwd (per kavel een toename van verhard oppervlak van 400 m ²). In de overkoepelende algemene plantoelichting, paragraaf 1.2.2, staat daarentegen de inhoudsmaat van 850 m ³ voor de schuurwoningen, en 100 m ² voor bijgebouwen genoemd. Wij verzoeken dit met elkaar in overeenstemming te brengen om onduidelijkheid over de hemelwatercompensatieopgave te voorkomen. Elke kavel gaat volgens het landschappelijk inpassingplan hiervoor een eigen infiltratiegreppel realiseren.	De ruimtelijke onderbouwing is tekstueel aangepast op dit punt.
	Vosdeel ong.	
2.	Het nieuwe bijgebouw is nu nog voor een klein deel in het profiel van vrije ruimte (PVVR) voor de evz- ontwikkeling geprojecteerd. De evz-realisatie met verplaatsing van dit profiel zoals beschreven, is door het waterschap nog niet in procedure gebracht, dus tot die tijd is het plaatsen van werken (constructies met toebehoren van het bijgebouw) volgens de keur vergunningplichtig. Het ontwerp moet nog in detail met elkaar afgestemd worden. Er is geen reden om op voorhand aan te nemen dat het plan niet zal kunnen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan kan dus verder in procedure.	Het aandachtspunt staat genoteerd. Tijdens het ontwerp / de vergunningsaanvraag zal het planvoornemen afgestemd worden met het waterschap Aa en Maas.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding en regels

1. Het college van B&W heeft het ontwerpbestemmingsplan Schutboom (NL.IMRO.0755.BPHBOEKschutboom-ON01) in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ligt voor een gedeelte in het Bestemmingsplan: Omgevingsplan Buitengebied 2016. Via dit veegplan wordt de begrenzing van het gebied permanent aangepast. Op de locatie Schutboom zijn de percelen vanaf dit veegplan geen onderdeel meer van het

bestemmingsplan: Omgevingsplan Buitengebied 2016. De begrenzing en de regels worden hier op aangepast.

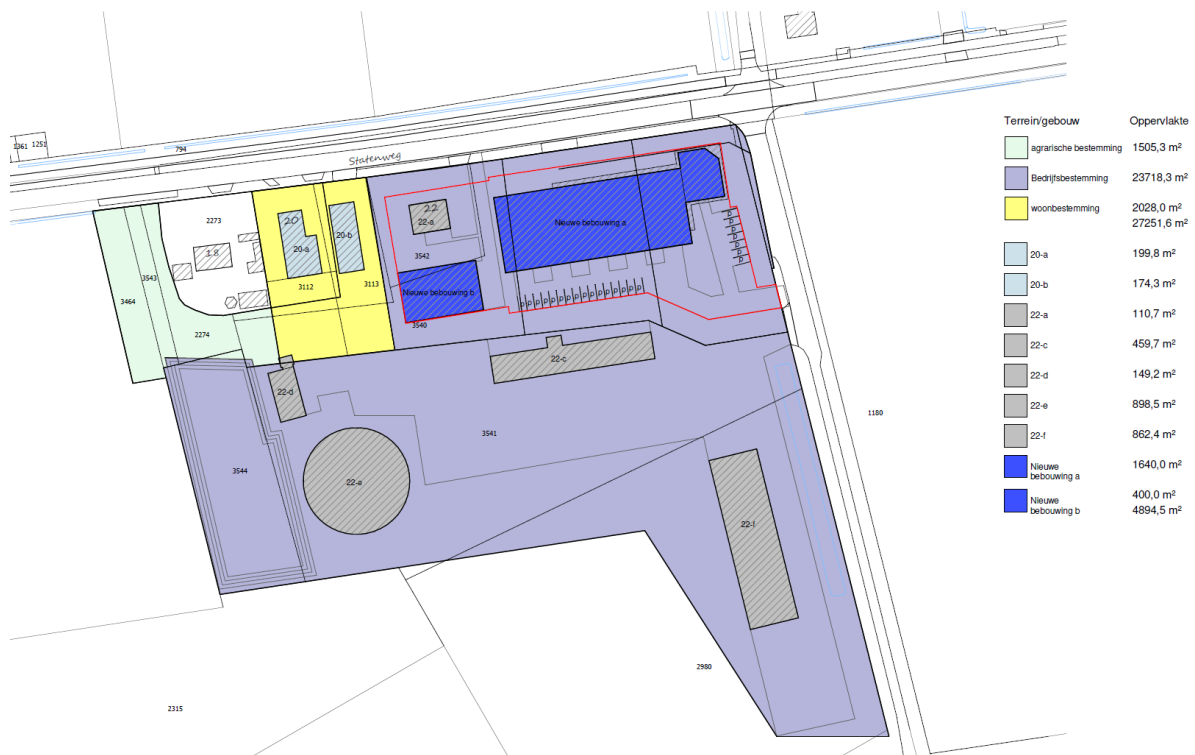
2. In de voorwaardelijke bepaling van Biesthoek 2 zijn de verkeerde termijnen opgenomen. Dit moet 24 maanden zijn voor de uitvoering van het erfbeplantingsplan, 18 maanden voor sloop en 9 maanden voor het inleveren van de milieuvergunning.
3. Hoekstraat 9 wordt verwezen naar de foute voorwaardelijke bepaling. Dit moet artikel 56.19 zijn.
4. Wanroijseweg 17 wordt verwezen naar de foute voorwaardelijke bepaling. Dit moet artikel 56.17 zijn.
5. 57.24 lid c bij de Gemertseweg ong. moet aangepast worden. Dit in overleg met de initiatiefnemer, naar aanleiding van zienswijze provincie.

Verbeelding

1. Aanpassingen Bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' t.o.v. ontwerp bestemmingsplan Schutboom



2. Per abuis is de verkeerde verbeelding opgenomen in het bestemmingsplan: 'Omgevingsplan Veegplan 9' t.o.v. ontwerp bestemmingsplan. Het juiste functievak wordt overgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan voor de Statenweg 22-24.



Bijlagen

A Beantwoording zienswijze Vosdeel ong.