

Verslag omgevingsdialoog “Neerbroek 17, Boekel”

Datum 13 mei 2024 (19.30 uur)

Aanwezig

Neerbroek 5	Neerbroek 11	Neerbroek 15c
Neerbroek 7	Neerbroek 13	Neerbroek 16
Neerbroek 8	Neerbroek 13a	Neerbroek 19
Neerbroek 9	Neerbroek 14b	Neerbroek 20
Neerbroek 10	Neerbroek 15a	De Vlonder 218

Afwezig

Neerbroek 3	De Vlonder 110a	De Vlonder 208
Neerbroek 6	De Vlonder 112	De Vlonder 210
Neerbroek 14	De Vlonder 112a	De Vlonder 210b
Neerbroek 14a	De Vlonder 112b	De Vlonder 212
Neerbroek 15	De Vlonder 114	De Vlonder 216
Neerbroek 18	De Vlonder 202	De Vlonder 220
De Vlonder 106	De Vlonder 204	De Vlonder 222
De Vlonder 110	De Vlonder 206	

Introductie plannen

Het planvoornemen betreft het saneren van de voormalige agrarische opstallen met behoudt van de voormalige agrarische woonboerderij. Deze zal worden gesplitst in twee wooneenheden, waarbij op het erf 6 extra woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal het perceel groen worden ingepast en wordt er ruimte gecreëerd voor een hobbymatige fruitboomgaard.

Ingebrachte punten omwonenden

- *Betreft voorgenomen ontwikkeling een Ruimte-voor-Ruimte-project?*
Nee, voorliggend ontwikkeling betreft geen Ruimte-voor-Ruimte-project.
- *Betreft het nieuw aan te leggen groen gemeenteground of niet? En wie is er derhalve dan ook verantwoordelijk voor het onderhoud?*
Hierover is met de gemeente nog geen afspraak gemaakt. Conform de inrichtingsschets wordt het groen aangelegd buiten de privépercelen. Het streven is dan ook om dit groen over te dragen aan de gemeente voor onderhoud.
- *Is het mogelijk om de ‘nieuwe’ groene verblijfsplek in te richten als speeltuin? De buurt is aan het verjongen en de kinderen moeten nu naar het centrum of andere buurten om in een speeltuin te kunnen spelen?*
Het ‘nieuwe’ groene perceel kent een relatief kleine oppervlakte, waardoor de kans aanwezig is dat de gemeente dit geen geschikte locatie vindt voor een nieuwe speeltuin. Daarnaast ~~zijn~~ worden deze gronden gedeeltelijk ingezet als landschappelijke inpassing. De ruimte die overblijft kan, bij instemming van de gemeente, en met gemeentegeld worden ingericht als speeltuin. Dit betreft echter geen onderdeel van deze ontwikkeling. Daarnaast is het de vraag of dit een geschikte locatie voor een speeltuin betreft. Door een aanwezige wordt, terecht, opgemerkt dat nabij de locatie zwaar verkeer rijdt voor de bedrijven aan De Vlonder.

- *Conform ons standpunt ziet het plan op dit moment in onvoldoende landschappelijke inpassing?* Het gehele plan zal landschappelijk worden ingepast in het buurtschap 'Neerbroek'. Hiervoor worden de eisen en richtlijnen vanuit het vigerende provinciale- en gemeentelijke beleid gevolgd. Voor onderhavig plan geldt onder andere de Beleidsnotitie Erfbeplantingen en de eis dat de landschappelijke inpassing een omvang heeft van tenminste 20%. Deze regelingen zijn verwerkt in het ontwerp. Op dit moment is het opgestelde landschappelijke inpassingsplan nog niet getoetst door het bevoegd gezag, waardoor het op dit moment onmogelijk valt te zeggen of deze inpassing op dit moment voldoet. Voorafgaand aan de vaststelling van het Omgevingsplan zal derhalve een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan aanwezig zijn.
- *Het buurtschap 'Neerbroek' dient zijn landschappelijke waarde, met lintbebouwing, te behouden (conform de visie van de gemeente). Dit is ook meegenomen inzake de aanleg van de Randweg. Het planvoornemen betreft het saneren van de voormalige agrarische opstallen met behoudt van de voormalige agrarische woonboerderij (lintbebouwing).* Middels voorliggend planvoornemen zal de lintbebouwing worden behouden en juist worden versterkt door de realisatie van de 'nieuwe' extra woningen.
- *Hoe zit het met de geurcirkel en geurhinder binnen het plangebied? De nieuwe grenswaarde betreft 13 odourunits, maar de huidige waarde is hier hoger?*
In het kader van deze ontwikkeling wordt een 'agrarische geuronderzoek' uitgevoerd. In dit onderzoek zal zowel de voorgrond- als achtergrondwaarde worden berekend (aan de hand van de verleende vergunningen in de omgeving). Op dit moment is dit onderzoek nog niet afgerond. Voor vaststelling van het Omgevingsplan zal dit onderzoek worden ingevoegd in de stukken. Daarnaast wordt door enkele aanwezigen het volgende opgemerkt:

 - Recent is voor de Neerbroek 20 een aanvraag ingediend bij de gemeente om de geurvergunning en hiermee de geurcirkel in te trekken;
 - Voor de locatie 'Neerbroek 19' is recent een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn positief;
 - Wanneer de grenswaarde voor het aspect 'geur' wordt overschreden is de gemeente bevoegd gemotiveerd af te wijken van deze grenswaarde.
- *Welke categorie bedrijvigheid is toegestaan op de woon-werkkavels?*
In aansluiting op het principeverzoek gaat dit om kleinschalige bedrijvigheid, die te categoriseren is als categorie 1- en 2-bedrijven. De gemeente heeft in haar principebesluit hiermee ingestemd.
- *Laat de gemeente de doodlopende weg nabij de Neerbroek 10 verbreden als nieuwe bewoners er een bedrijf mogen starten op de woon-werkkavels aan deze weg? De wegstructuur is nu al te slecht voor de bedrijfswagens en auto's die er rijden. Als hier meer verkeer bij komt is het onmogelijk om op een normale manier langs elkaar af te rijden.*
De mogelijke verbreding van de Neerbroek op deze locatie betreft geen onderdeel van de planvorming en betreft hierin een gemeentelijke aangelegenheid. Wij zullen derhalve de gemeente verzoeken om deze casus te beoordelen en hier wellicht een verkeersbesluit over te laten nemen. Echter staat de huidige staat van de Neerbroek op deze locatie de planontwikkeling niet in de weg. Voor de oostelijke woonwerk-kavel kan gekeken worden of dit kavel aangaande het bedrijfsverkeer een extra inrit krijgt aan de zijde van het bedrijventerrein.
- *Is het mogelijk dat er een autoverkoper zich op de woon-werkkavels vestigt? Deze valt onder een categorie 2-bedrijf. Dit leidt, naar onze inzicht, tot veel overlast. Kan deze categorie niet verlaagd worden naar enkel een categorie 1-bedrijf?*
Voor de woon-werkkavels wordt, conform het vigerende Omgevingsplan, aangesloten bij de vestiging van een bedrijf uit de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze is als bijlage 5 opgenomen in het vigerende Omgevingsplan (tevens bijgevoegd als link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0755.OP2016herziening11-ON01/b_NL.IMRO.0755.OP2016herziening11-ON01_105.pdf). Middels voorliggend

planvoornemen zal derhalve dan ook niet worden afgeweken van deze Staat van bedrijfsactiviteiten. Uiteraard zal bij een vergunningsaanvraag altijd gekeken moeten worden of een type bedrijf past bij de omgeving en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan eventueel de lijst van categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten worden aangepast met niet wenselijke type bedrijven.

- *De woningen, gesitueerd op de woon-werkkavels, dienen dan toch gezien te worden als bedrijfswoningen?*
Dit is niet correct. Conform de 'Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest' van de gemeente Boekel betreft de hoofdfunctie wonen. Hier 'mogen' daarnaast ondergeschikte bedrijfsfunctie worden uitgeoefend die dienen te voldoen aan de Staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen in het Omgevingsplan).
- *Wat wordt de inhoud van de nieuwe woningen? En welke oppervlakte hebben de bijgebouwen en de werkgebouwen?*
De inhoud van de nieuwe woningen zal aansluiten bij hetgeen wordt toegestaan in het vigerende Omgevingsplan. Dit betekent dat de woningen een maximale inhoud mogen hebben van 600 m³. De standaard toegestane oppervlakte voor bijgebouwen betreft, ook conform het Omgevingsplan, 100 m² per kavel. Voor de woonwerk-kavels geldt dat dit wordt opgerekt tot 200 m².
- *Hoe hoog mogen de werkgebouwen worden?*
De werkgebouwen (bijgebouwen) dienen qua maatvoeringen aan te sluiten bij hetgeen opgenomen is in het vigerende Omgevingsplan. Hierin is in artikel 94, lid d. het volgende opgenomen: "De goot- en bouwhoogte van een overkapping of bijgebouw bij een woning mag ten hoogste 4 meter respectievelijk 6 meter bedragen".
- *Hoe ver moeten de woningen van de huidige erfgrans worden gebouwd? En mogen de bijgebouwen tegen de perceelsgrenzen gebouwd worden?*
Conform artikel 90.2, lid a. dient de minimale afstand van de woning tot aan de bestemming 'Verkeer' 10 meter te bedragen (m.u.v. bestaande woningbouw). De bijgebouwen bij een woning, in basis conform artikel 94, lid f., mogen op het zijerf (gerekend vanaf de voorgevellijn van de woning) en het achtererf worden gebouwd waarbij de afstand tussen de woning en een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 10 meter mag bedragen. Op basis van artikel 96, lid c. van het vigerende Omgevingsplan kan dit worden verruimd tot het gehele achtererf (zonder afstandsbeperking).

Ingebrachte overige opmerkingen omwonenden:

- Het huidige planvoornemen betreft een mooi plan wat de Neerbroek en haar omgeving kan versterken. Gesteld wordt dat dit plan beter is dan wanneer de gemeente dit zelf zou kopen en ontwikkelen (de angst is dat dan niet geweten wordt wat er dan ontwikkeld gaat worden). Een uitbreiding van bedrijventerrein 'De Vlonder' bestaat hier als een mogelijkheid, maar wordt niet gedragen door de omwonenden.