

**Notitie:** **Verslag omgevingsdialoog**  
Hoekstraat 1 en 1a te Venhorst  
Zandhoek ongenummerd, 4, 4a en 1k te Boekel

**Gilze,** 28-08-2024

**Kenmerk:** BK/22260.006

In het kader van het TAM-omgevingsplan voor de locaties Hoekstraat 1 en 1a te Venhorst en de Zandhoek ongenummerd, 4 en 4a te Boekel is een omgevingsdialoog gevoerd. In de beoogde situatie zullen voornoemde locaties worden herontwikkeld in een woonfunctie, waarbij de agrarische bedrijfslocaties aan de Hoekstraat 1 en 1a te Venhorst herontwikkeld zullen worden in twee woonfuncties. Ter plaatse van de Zandhoek ongenummerd zullen twee woningen worden toegevoerd en de woonboerderij aan de Zandhoek 4 en 4a zal gesplitst worden in twee wooneenheden.

In het kader van het TAM-omgevingsplan heeft initiatiefnemer omwonenden op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Op respectievelijk 6, 7, 9, 28 en 31 juli 2024 en 1, 3, 15 en 23 augustus 2024 is initiatiefnemer bij de omwonenden langs geweest en heeft initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gesteld van het plan. Daarnaast heeft initiatiefnemer omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Initiatiefnemer heeft op voornoemde datums een brief afgegeven bij de betrokken adressen, welke brief is opgenomen als Bijlage 1 bij onderhavig verslag. Initiatiefnemer is zelf bij de omwonenden langs geweest om de informatiebrief te bezorgen. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor de omgevingsdialoog zijn de adressen Hoekstraat 2, Hoekstraat 2c, Hoekstraat 2d, Hoekstraat 3a, Hoekstraat 3, Hoekstraat 3b en Statenweg 26 en Zandhoek 2, Zandhoek 1g, Zandhoek 1h, Zandhoek 3, Zandhoek 5, Zandhoek 8, Zandhoek 6, Zandhoek 6a en Zandhoek 6c benaderd. De reacties van de burens zijn cursief weergegeven onder het kopje 'reacties en beantwoording'.

### **Reacties en beantwoording**

Zoals omschreven heeft initiatiefnemer bij voorgenoemde adressen de brief omgevingsdialoog bezorgd, zoals opgenomen als Bijlage 1 bij onderhavig verslag. Uit de reacties van de omwonenden blijkt dat zij voornamelijk akkoord zijn met de ontwikkeling. Een tweetal buurtbewoners heeft opmerkingen, echter lijden deze opmerkingen niet tot aanpassing van het plan. Hierdoor zijn er naar aanleiding van de omgevingsdialoog geen aanpassingen doorgevoerd in het plan. De reacties van omwonende zullen hieronder cursief worden weergegeven:

- 'Goede plannen'
- 'We willen hierbij aangeven dat we gaan onderzoeken wat onze rechten zijn t.a.v. de plannen om de boerderij Zandhoek 4 op te splitsen en in gedeelte 4a een woning te realiseren. We zullen dan ook onderzoeken of het mogelijk is een bezwaarschrift of zienswijze in te dienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en wijziging van het omgevingsplan.'
- 'Wat er gebeurd dat alle vergunningen allemaal moeten kloppen volgens de wet en er moet geen stank uit voort komen en vliegen en ander ongedierte. Geen clean of spuitwater in de sloten laten lopen'.
- 'Succes met de bouw!'
- 'Geen bezwaar tegen de plannen als in deze notitie beschreven.'

- *'Wij hebben kennis genomen van jullie schrijven aangaande jullie nieuwe plannen op de Zandhoek. Dit terwijl jullie vorige project, Zandhoek-Zandhoekse Loop nog steeds niet is afgerond. We vinden het dan ook jammer dat daar zo weinig communicatie over is geweest.*

*Mede daardoor hebben wij nog steeds geen fatsoenlijke oprit naar ons bedrijf aan de Zandhoekse Loop ■. Hoewel wij inmiddels al een paar jaar dagelijks afvoer van goederen hebben is er dan ook nog steeds geen zicht op wanneer dit dan wel wordt afgerond. Ook over het inmeten van de percelen, wat reeds enkele maanden geleden gepland stond, is verder geen communicatie meer geweest.*

*Dit maakt ons huiverig voor jullie nieuwe plannen. Voor ons zal er alleen overlast te verwachten zijn door toenemende drukte. Enerzijds door de komende bouwactiviteiten, en daarna doordat er meer bewoners komen. Daarnaast wordt er gesproken over een herontwikkeling van jullie bedrijfswoning met specifiek adres Zandhoek 1k lijkt het er voor ons op dat het geheel in jullie eigen belang is om dit specifieke perceel te willen veranderen. Hierbij wordt niet gesproken om eventueel mogelijk de overige percelen aan de Zandhoek 1 bij de herontwikkeling te betrekken. Voor ons zijn er dan ook alleen nadelen, en geen enkel voordeel te verwachten wanneer jullie plannen op deze manier verwezenlijken. Derhalve staan wij momenteel nog sceptisch tegen over jullie plannen zoals deze door van Dun Ontwerp & Planologie gepresenteerd zijn.'*

Reactie: de locatie aan de Zandhoek 1k te Boekel zal niet meer meegenomen worden in de plannen, waardoor voor wat betreft deze locatie geen eventueel nadeel meer zal kunnen ontstaan.

De gemeente heeft de niet-geanonimiseerde reactieformulieren reeds ingezien.

*Bijlage 1: Brief omgevingsdialoog*

**Notitie: Omgevingsdialoog beoogde herontwikkeling**

Hoekstraat 1 en 1a te Venhorst  
 Zandhoek ongenummerd, 4, 4a en 1k te Boekel

**Boekel,** 03-07-2024

**Kenmerk:** BK/22260.006

Initiatiefnemer heeft in het verleden een nertsenhoudersrij geëxploiteerd aan de Hoekstraat 1-1a te Venhorst. Dit agrarisch bedrijf is reeds beëindigd, aangezien op 8 januari 2021 een vervroegd verbod op pelsdierhouderijen in is gegaan. De bestaande bedrijfsopstallen van het nertsbedrijf zullen in de beoogde situatie worden gesloopt in het kader van de provinciale regeling maatwerk omgevingskwaliteit. Voornoemde locatie zal worden herontwikkeld in een woonfunctie. Bij de woning aan de Hoekstraat 1a zal een bijgebouw ter grootte van circa 420 m<sup>2</sup> behouden blijven. Bij de woning aan de Hoekstraat 1 zal een bijgebouw ter grootte van circa 250 m<sup>2</sup> behouden blijven. Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling van de locatie aan de Hoekstraat 1-1a te Venhorst wordt verwezen naar het inpassingsplan zoals weergegeven op Afbeelding 1.



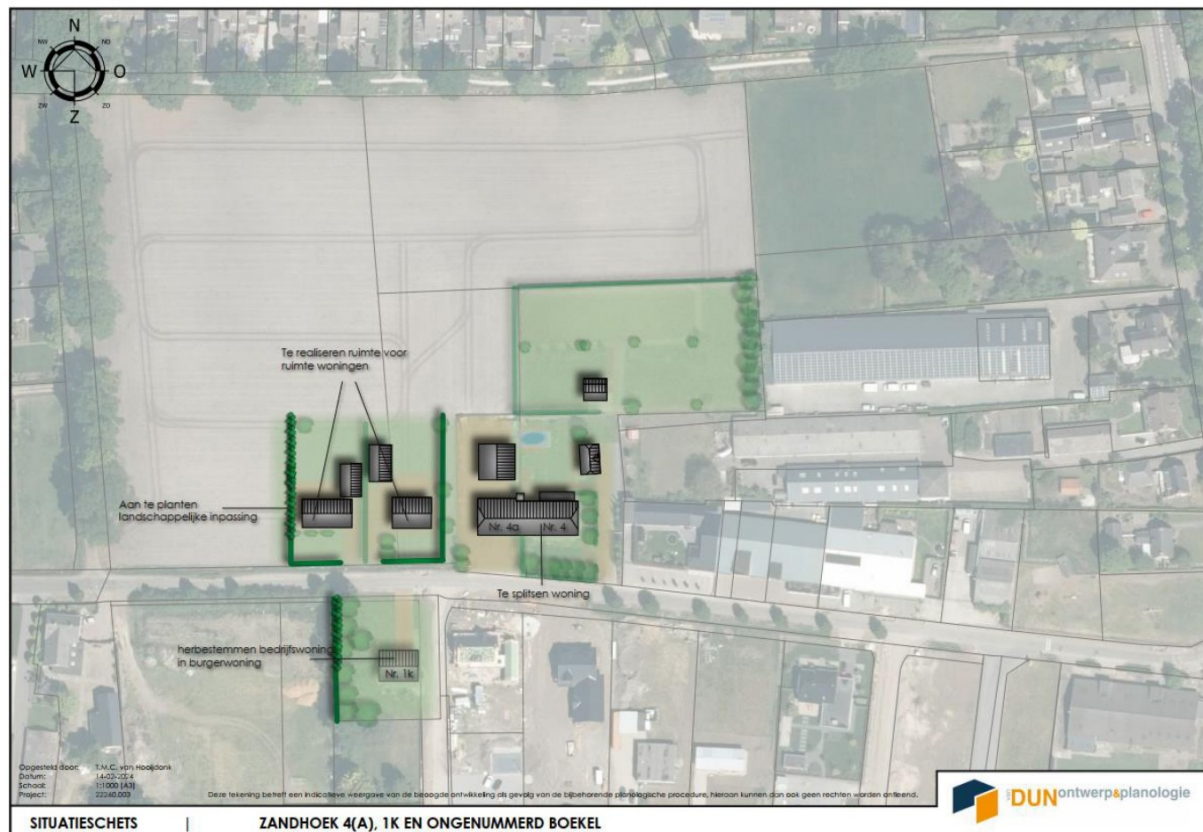
*Afbeelding 1: Landschappelijk inpassingsplan Hoekstraat 1-1a te Venhorst*

Met de beëindiging van de nertsenhoudersrij en de sloop van de bedrijfsgebouwen zullen bouwtitels worden gecreëerd conform het provinciale beleid. Omdat de bedrijfslocatie aan de Hoekstraat 1-1a te Venhorst het ruimtelijk niet wenselijk/mogelijk maakt om woningen toe te voegen is het voornemen om deze beoogde woningen, welke worden gecreëerd middels bouwtitels op grond van de provinciale regeling, nabij de kern van Boekel te realiseren aan de Zandhoek (ten westen van de Zandhoek 4-4a

te Boekel). Dit perceel is reeds in eigendom van initiatiefnemer en is, qua ligging, geschikt voor het toevoegen van woningen. Gelijktijdig bestaat de wens om de bestaande woonboerderij aan de Zandhoek 4-4a te Boekel te splitsen in twee wooneenheden.

Verder zal de bestaande bedrijfswoning aan de Zandhoek 1k te Boekel worden herontwikkeld in een woonfunctie, zodat deze woning in de toekomst ook bewoond kan worden zonder ter plaatse een bedrijf te exploiteren.

Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling van de locaties aan de Zandhoek ongenummerd, 1k, 4 en 4a te Venhorst wordt verwezen naar het inpassingsplan zoals weergegeven op Afbeelding 2.



*Afbeelding 2: Landschappelijk inpassingsplan Zandhoek ong. 4, 4a en 1K te Boekel*

Onderstaand treft u een reactieformulier aan voor het plan aan de Hoekstraat 1 en 1a te Venhorst en de Zandhoek ongenummerd, 4, 4a en 1k te Boekel:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Naam:                  |  |
| Adres:                 |  |
| Postcode + woonplaats: |  |
| E-mail:                |  |
| Datum:                 |  |
| Handtekening:          |  |
| Reactie op de plannen: |  |

Beste Michiel en Hettie van Grinsven,

Wij hebben kennis genomen van jullie schrijven aangaande jullie nieuwe plannen op de Zandhoek. Dit terwijl jullie vorige project, Zandhoek – Zandhoekse Loop nog steeds niet is afgerond. We vinden het dan ook jammer dat daar zo weinig communicatie over is geweest.

Mede daardoor hebben wij nog steeds geen fatsoenlijke oprit naar ons bedrijf aan de [REDACTED]. Hoewel wij inmiddels al een paar jaar dagelijks aan en afvoer van Goederen hebben is er dan ook nog steeds geen zicht op wanneer dit dan wel word afgerond. Ook over het inmeten van de Percelen, wat reeds enkele maanden geleden gepland stond, is verder geen communicatie meer geweest.

Dit maakt ons huiverig voor jullie nieuwe plannen.

Voor ons zal er alleen overlast te verwachten zijn door toenemende drukte. Enerzijds door de komende bouwactiviteiten, en daarna doordat er meer bewoners komen.

Daarnaast word er gesproken over een herontwikkeling van de bedrijfswoning , welke deel uit maakt van het eerder genoemde plan Zandhoek – Zandhoekse Loop.

Aangezien hier alleen word gesproken over jullie bedrijfswoning met specifiek adres Zandhoek 1k lijkt het er voor ons op dat het geheel in jullie eigen belang is om dit specifieke perceel te willen veranderen.

Hierbij word niet gesproken om eventueel mogelijk de overige percelen aan de zandhoek 1 bij de herontwikkeling te betrekken. Voor ons zijn er dan ook alleen nadelen, en geen enkel voordeel te verwachten wanneer jullie jullie plannen op deze manier verwezenlijken. Derhalve staan wij momenteel sceptisch tegen over jullie plannen zoals deze door van Dun Ontwerp & Planologie gepresenteerd zijn.



|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Naam:                  |                                                            |
| Adres:                 |                                                            |
| Postcode + woonplaats: |                                                            |
| E-mail:                |                                                            |
| Datum:                 | 31-7-2024                                                  |
| Handtekening:          |                                                            |
| Reactie op de plannen: | Geen bezwaar tegen plannen als in deze notitie beschreven. |

|                        |            |  |
|------------------------|------------|--|
| Naam:                  |            |  |
| Adres:                 |            |  |
| Postcode + woonplaats: |            |  |
| E-mail:                |            |  |
| Datum:                 | 20-07-2024 |  |
| Handtekening:          |            |  |
| Reactie op de plannen: |            |  |

|                        |         |  |
|------------------------|---------|--|
| Naam:                  |         |  |
| Adres:                 |         |  |
| Postcode + woonplaats: |         |  |
| E-mail:                |         |  |
| Datum:                 | 3-8-'94 |  |
| Handtekening:          |         |  |
| Reactie op de plannen: |         |  |

|                        |            |  |
|------------------------|------------|--|
| Naam:                  |            |  |
| Adres:                 |            |  |
| Postcode + woonplaats: |            |  |
| E-mail:                |            |  |
| Datum:                 | 03-08-2024 |  |
| Handtekening:          |            |  |
| Reactie op de plannen: |            |  |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Naam:                  |                      |
| Adres:                 |                      |
| Postcode + woonplaats: |                      |
| E-mail:                |                      |
| Datum:                 | 04-7-2024            |
| Handtekening:          |                      |
| Reactie op de plannen: | ✓ Sac 6 met de bouw! |

|                        |                                                                                    |  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Naam:                  |  |  |
| Adres:                 |                                                                                    |  |
| Postcode + woonplaats: |                                                                                    |  |
| E-mail:                |                                                                                    |  |
| Datum:                 | 3-8-2014 .                                                                         |  |
| Handtekening:          |  |  |
| Reactie op de plannen: |                                                                                    |  |

|                        |            |  |
|------------------------|------------|--|
| Naam:                  | [Redacted] |  |
| Adres:                 | [Redacted] |  |
| Postcode + woonplaats: | [Redacted] |  |
| E-mail:                | [Redacted] |  |
| Datum:                 | 3-8-2024   |  |
| Handtekening:          | [Redacted] |  |
| Reactie op de plannen: |            |  |

|                        |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam:                  |                                                                                                                                                                                                              |
| Adres:                 |                                                                                                                                                                                                              |
| Postcode + woonplaats: |                                                                                                                                                                                                              |
| E-mail:                |                                                                                                                                                                                                              |
| Datum:                 |                                                                                                                                                                                                              |
| Handtekening:          |                                                                                                                                                                                                              |
| Reactie op de plannen: | <p>Wat er gebeurt dat alle Vergunningen allemaal moeten kloppen volgens de wet en er moet geen stank uit voor komen en vliegen en ander ongedierte<br/> geen clean of spuitwater in de sloot laten lopen</p> |

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Naam:                  |          |
| Adres:                 |          |
| Postcode + woonplaats: |          |
| E-mail:                |          |
| Datum:                 | 3-8-2024 |
| Handtekening:          |          |
| Reactie op de plannen: |          |

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Naam:                  |               |
| Adres:                 |               |
| Postcode + woonplaats: |               |
| E-mail:                |               |
| Datum:                 | 6-7-2024      |
| Handtekening:          |               |
| Reactie op de plannen: | Goede plannen |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Naam:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         |
| Adres:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |
| Postcode + woonplaats:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |
| E-mail:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         |
| Datum:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31-07-2024                                              |
| Handtekening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |
| Reactie op de plannen:<br>We willen hierbij aangeven dat we gaan onderzoeken wat onze rechten zijn t.a.v. de plannen om de boerderij zandhoek 4 op te splitsen en er in gedeelte 4a een woning te realiseren.<br>We zullen dan ook onderzoeken of het mogelijk is een bezwaarschrift of zienswijze in te dienen bij de aanvraag van een | omgevingsvergunning en wijziging van het omgevingsplan. |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Naam:                  |              |
| Adres:                 |              |
| Postcode + woonplaats: |              |
| E-mail:                |              |
| Datum:                 | 1 - 8 - 2024 |
| Handtekening:          |              |
| Reactie op de plannen: |              |

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Naam:                  |        |
| Adres:                 |        |
| Postcode + woonplaats: |        |
| E-mail:                |        |
| Datum:                 | 9-7-21 |
| Handtekening:          |        |
| Reactie op de plannen: |        |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Naam:                  | [Redacted] |
| Adres:                 | [Redacted] |
| Postcode + woonplaats: | [Redacted] |
| E-mail:                | [Redacted] |
| Datum:                 | 23-8-2024  |
| Handtekening:          | [Redacted] |
| Reactie op de plannen: |            |