

Nota van zienswijzen

GEMEENTE BOEKEL



Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom fase 2'

Mei 2024

Inhoud

Inleiding	3
Het plan	3
Ter inzage legging ontwerp	3
Zienswijzen	4
Zienswijze A	4
Zienswijze B	7
Zienswijze C	9
Zienswijze D	10
Zienswijze E	11
Zienswijze F - Provincie Noord-Brabant	13
Zienswijze G - Waterschap Aa en Maas.....	14

Inleiding

Het plan

De komende jaren is er een grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Boekel. Behalve woonwijk De Burgt, ziet de gemeente Boekel ook kansen om woningbouw te realiseren aan Schutboom. Voor fase 1 (maximaal 55 woningen) is het bestemmingsplan reeds onherroepelijk.

Aansluitend op fase 1 zijn gronden verworven om zodoende woonwijk Schutboom uit te kunnen breiden en tevens af te kunnen ronden. Om woningbouw voor fase 2 op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Met het bestemmingsplan 'Schutboom fase 2' wordt hierin voorzien.

Ter inzage legging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 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 ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom fase 2' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024.

In deze notitie zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er zes zienswijzen ingediend.

In deze Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen geanonimiseerd, beschreven en beantwoord.

Zienswijze A

Datum ontvangst: 29 december 2023

- 1. Indiener geeft aan zij eind 2022 contact hebben gezocht met de gemeente om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor de achterzijde van hun perceel. Dit deel zou wellicht binnen 'Schutboom fase 2' kunnen vallen. Twee vertegenwoordigers van de gemeente zijn vervolgens bij indiener op huisbezoek geweest. Begin februari 2023 heeft indiener een mail ontvangen van de betrokken ambtenaar met het bericht dat er wellicht mogelijkheden zijn indien er grondruil plaats vindt. De plannen moesten nog verder worden uitgewerkt en wanneer de plannen wat concreter waren dan werd er contact met indiener opgenomen. Uiteindelijk moest indiener tijdens de omgevingsdialoog constateren dat hun perceel niet in het plan van 'Schutboom fase 2' valt. Ondanks telefonisch contact met één van de betrokken ambtenaren en later ook nog mailverkeer met een andere betrokken ambtenaar blijft indiener met een onbevredigend gevoel achter en heeft sterk het idee dat er factoren meespelen die indiener niet medegedeeld wordt.*

Indiener vraagt zich af waarom er geen contact is opgenomen voordat de plannen van 'Schutboom fase 2' in een verder stadium zijn ontwikkeld? Terwijl dit wel was toegezegd door de betrokken ambtenaren.

Reactie:

Het bestemmingsplan Schutboom fase 2 is in een stroomversnelling gekomen wegens het intreden van de omgevingswet. Tijdens het gesprek dat is gevoerd aan het begin van februari 2023 waren er alleen nog schetsen en was het plan nog niet uitgewerkt. In oktober 2023 is het definitieve stedenbouwkundig plan vastgesteld door het college. De omgevingsdialoog heeft vrij snel, na het besluit van het college, in november 2023 plaatsgevonden. Wegens dit korte tijdsbestek waarin de plannen definitief zijn geworden, is indiener per abuis niet eerder op de hoogte gebracht van de definitieve keuze. De communicatie richting indiener had op dit punt beter moeten en dit is reeds al besproken met indiener. Neemt niet weg dat, zoals ook met indiener besproken, er wel degelijk is gekeken of de grond van indiener meerwaarde zou kunnen bieden voor het totale plan. De gemeente kijkt naar het totale stedenbouwkundige en financiële plaatje en heeft daarbij de afweging gemaakt dat de grond van indiener niet bij zou dragen aan een beter plan dan de gronden die al behoorde bij het plan. Dat dit niet de gewenste uitkomst is voor indiener, is begrijpelijk.

- 2. Indiener geeft aan dat tijdens telefonisch contact met ambtenaren van de gemeente is gezegd dat de plannen voor 01-01-2024 ter inzage moeten liggen. Waarom is deze deadline zo belangrijk en hoe heeft het behalen hiervan invloed gehad op de genomen besluiten?*

Reactie:

De deadline om ontwerpbestemmingsplannen vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen, had te maken met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Ontwerpbestemmingsplannen die vóór genoemde datum ter inzage werden gelegd, mochten nog onder het inmiddels oude recht

worden voortgezet. Ontwerpplannen die na 1 januari 2024 ter inzage komen, moeten onder de nieuwe Omgevingswet (Omgevingsplan) worden opgesteld. Deze nieuwe wet bracht en brengt nog velen onzekerheden met zich mee. Dit zou betekenen dat plannen in de gemeente Boekel stil zouden komen te staan, dan wel onnodige vertraging zouden opleveren. Zeker in een tijd waar de woningnood hoog is, is dat geen wenselijk scenario. Vandaar dat de gemeente Boekel er naar streefde om ontwerpbestemmingsplannen (gemeentebreed) vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Hierbij is wel voor alle plannen getracht om het proces daarnaartoe zorgvuldig te doorlopen en heeft de deadline geen invloed gehad op uiteindelijk genomen besluiten. De spanning zat hem met name in het nog tijdig op kunnen stellen van het bestemmingsplan en niet in het uiteindelijk gekozen stedenbouwkundig plan dat als onderlegger voor het bestemmingsplan heeft gediend.

- 3. Volgens indieners is er door de gemeente aangeboden om een deel van hun perceel te kopen. In de huidige planvorming is de circa 500 m² grond in kwestie buiten het plan gelaten. Wanneer deze grond door de gemeente gekocht zou zijn, hoe zou deze dan verwerkt zijn in het plan?*

Reactie:

De gemeente probeert in eerste instantie zoveel mogelijk aaneengesloten stukken grond te betrekken bij een nieuwbouwplan. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens gekeken of met de potentiële gronden een goed stedenbouwkundig plan kan worden opgesteld. Bij deze uitwerking voor Schutboom fase 2 is uiteindelijk de beslissing genomen om het perceel van indiener niet te betrekken bij het plan. De afwegingen voor het stedenbouwkundig plan en waarom ervoor gekozen is om de grond van indiener niet mee te nemen bij het plan, is per mail toegelicht aan indiener en onder punt 5 nogmaals toegelicht.

- 4. Indiener vraagt zich af hoe het kan zijn dat de ambtenaar die op de inloopavond aanwezig was de opmerking maakte “jullie wilden toch niet verkopen”? Indiener heeft met die desbetreffende ambtenaar geen contact gehad, dus hoe is degene dan aan deze informatie gekomen?*

Reactie:

De betreffende ambtenaar kan zich herinneren in gesprek te zijn geweest met indiener, echter de opmerking “jullie wilden toch niet verkopen” niet. De betreffende ambtenaar is onderdeel van de projectgroep voor de ontwikkeling van de Schutboom en daarom inhoudelijk op de hoogte van het plan en daarom aanwezig bij de Omgevingsdialoog.

Daarbij is de reden waarom indieners grond niet betrokken is bij het uiteindelijke plan nader toegelicht onder punt 5 en heeft die keuze niks te maken met het al dan niet willen verkopen van indieners grond.

- 5. In mailverkeer van februari 2023 werd gesproken over grondruil, echter is hier verder geen contact meer over geweest. Waarom is/wordt hier verder geen invulling aan gegeven?*

Reactie:

Zoals in de mail d.d. 12 december 2023 aangegeven probeer je gronden zo efficiënt mogelijk in te richten. Hierbij streven we er onder andere naar om de wegenstructuur zo optimaal mogelijk te positioneren, te benutten en daarmee (onnodige verharding) te minimaliseren.

Om wegen optimaal te benutten probeer je de woningen aan weerszijde van de weg te positioneren, waarbij woningen met de voorgevel georiënteerd dienen te zijn naar de weg. Dit is, in aansluiting op de wegenstructuur van fase 1, voor fase 2 ook gebeurt. Enkel aan de westkant (bij de brede groenzone) is dit niet het geval, maar dat heeft weer te maken dat je een wijk conform de provinciale regels

duurzaam moet afronden én er minimaal 1% van de gronduitgifteprijs in kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd. Dit is aan de westkant gedaan door de brede groenzone én de vrijstaande woningen te oriënteren op de weg en daarmee op de groenzone (geen achterkantsituaties). Hiermee is de provincie ook akkoord gegaan als duurzame afronding van de nieuwbouwwijk Schutboom.

Voor het kunnen betrekken van indieners grond zou je enerzijds de weg op de zuidelijke perceelsgrens van het plangebied moeten leggen, waardoor je mede door grondruil indieners grond zou kunnen betrekken om zodoende de woningen te kunnen oriënteren op de weg.

Echter kun je hierdoor alleen woningen aan één zijde van de weg projecteren, waardoor stedenbouwkundig gezien de ruimte niet optimaal/efficiënt wordt benut. Er moet dan elders in het gebied nog extra verharding/wegen aangelegd worden om uiteindelijk een woningbouwprogramma neer te kunnen leggen die qua grondexploitatie en behoefte ook uitkomt. Het extra en onnodig ruimtebeslag dat je dan benodigd hebt voor de aanleg van extra wegenstructuur gaat ten koste van woningbouwkavels en groen en dat gaat weer ten koste van de grondexploitatie en het gewenste programma.

Daarbij is ook het uitgangspunt om vooral een doorlopende wegenstructuur te hebben en geen woningen achter woningen te plaatsen zonder dat die georiënteerd zijn op de doorlopende weg (geen doodlopende wegen).

Tot slot zit er aan het stedenbouwkundig plan ook een financiële component (grondexploitatie) en daarbij gepaarde onderhandelingen met andere partijen die grondposities in het gebied hebben/hadden.

Uiteindelijk is niet gekozen voor de variant waarbij de weg op de zuidelijke grens komt te liggen en is indieners grond buiten het plangebied komen te vallen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze B

Datum ontvangst: 16 januari 2024

1. *Indiener geeft aan dat in het geluidsrapportage onderzoek wegverkeerslawaai behorende bij Schutboom fase 2 alleen rekening is gehouden met fase 2 en zijn fase 1 en bedrijventerrein Lage Raam niet meegenomen.*

Reactie:

Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Voor zowel het bestemmingsplan Schutboom fase 2, het bestemmingsplan Schutboom (fase 1) alsmede het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam zijn dergelijke onderzoeken per plan uitgevoerd. In dergelijke onderzoeken wordt de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De geluidsbelasting op de beoogde bouwvlakken in het bestemmingsplan Schutboom fase 2 bedraagt maximaal 47 dB. Er vindt daarmee geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden, rekening houdend met de voorgenoemde bouwvlakken, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

2. *Indiener geeft aan dat de conclusie is dat de ontsluiting van het gehele terrein voor minimaal 50% via de aansluiting op de Erpseweg gaat gebeuren. Hierdoor ontstaat er een gevaarlijke situatie op de Erpseweg. De nu geschetste aansluiting ligt in een bocht van de weg en bij een verderop gelegen verkeersdrempel.*

Reactie:

Verkeer van de nieuwe wijk de Schutboom (Schutboom fase 1 en fase 2) wordt aangesloten op de Erpseweg. Deze aansluiting zal worden ontworpen worden door een verkeerskundig bureau, die alle kennis in huis hebben om te komen tot een veilige, verkeerskundig juiste aansluiting. Daar wordt rekening gehouden met de bestaande inrichting.

3. *Indiener geeft aan dat de bewoning van hun adres ernstig zal worden gehinderd in hun zicht richting Uden wat tijdens de aanleg van de Randweg nog gekenmerkt werd als landschappelijk open gebied.*

Reactie:

Met de komst van de randweg is er een ingreep in de structuur van het landschap ontstaan. De randweg vormt een nieuwe lijn door het landschap. Om een visie te ontwikkelen op het nieuw ontstane gebied tussen de randweg en de dorpskern Boekel is op 8 oktober 2020 door de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest vastgesteld. Hierin is onder andere de ontwikkeling bedrijventerrein Lage Raam opgenomen en de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Schutboom op visieniveau binnen de Randweg opgenomen.

4. *Indiener geeft aan dat de bewoning van hun adres ernstige hinder (geluid en trillingen) zal gaan ondervinden van al het lokaal verkeer en de uitbreiding van de aansluiting naar Schutboom fase 1 en 2 en Lage Raam.*

Reactie:

De nieuwe woonwijk Schutboom genereert meer vervoersbewegingen door autoverkeer. Dit autoverkeer zal naar verwachting grotendeels via de nieuwe aansluiting op de Erpseweg ontsluiten. Het zware vrachtverkeer van bedrijventerrein Lage Raam, waar indiener ook naar refereert, heeft zijn eigen ontsluitingsweg die aantakt op verbindingsweg De Vlonder. Hierdoor wordt vrachtverkeer van bedrijventerrein Lage Raam door de kern vermeden. Het zware vrachtverkeer is hetgeen dat grotendeels zorgt voor overlast van trillingen en geluid.

5. *Indiener geeft aan dat de bewoning van hun adres ernstig zal worden gehinderd door voertuigverlichting van het verkeer wat vanuit Schutboom fase 1 en 2 en Lage Raam komt.*

Reactie:

De nieuwe ontsluitingsweg is in de huidige situatie geprojecteerd recht tegenover de woning van indiener. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van indiener is de gemeente voornemens om de ontsluiting te verleggen, zodat hinder door voertuigverlichting wordt voorkomen. Mocht dit door omstandigheden (grondaankoop) niet lukken, dan treedt de gemeente in overleg met indiener om te bekijken welke maatregelen getroffen kunnen worden om de lichthinder van de voertuigen te beperken.

6. *Indiener geeft aan dat er met geen woord wordt gewezen naar de riool bezinkput gelegen aan de Erpseweg naast de in het bestemmingsplan Schutboom fase 2 aangegeven ontsluitingsweg. Deze veroorzaakt nu al behoorlijk veel stankoverlast en zal volgens indiener in de toekomst bij uitbreiding van het riool stelsel in bestemmingsplan Schutboom fase 2 toenemen.*

Reactie:

Het bergbezinkbassin aan de Erpseweg is een bestaande randvoorziening van het gemengd rioolstelsel om de inhoud van het rioolstelsel te vergroten. Deze dient als een buffer om bij hevige regenval meer afvalwater te bergen. Dit verkleint de kans dat er bij hevige regenval afvalwater in het oppervlaktewater (sloot) terecht komt. Het bergbezinkbassin is dus juist aangelegd om de kans op (stank)overlast te verkleinen.

Net als al het afvalwater van het centrum van Boekel zal ook het afvalwater van de Schutboom het bergbezinkbassin passeren. Zoals alle nieuwbouw van de laatste jaren zal deze wijk volledig afgekoppeld worden. Dat wil zeggen dat het regenwater niet meer in het gemengde rioolstelsel terechtkomt. In combinatie met de toekomstige plannen om ook de bestaande wijken af te koppelen, zoals bijvoorbeeld plan de Boschberg en het project van de Zuidwand, maakt dat de verwachting is dat de aanvoer van afvalwater juist fors af zal nemen in de toekomst.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De ontsluitingsweg vanaf de Erpseweg is verlegd, waardoor er een verkeersveilige aansluiting ontstaat die niet direct voor de woning van indiener is geprojecteerd.

Zienswijze C

Datum ontvangst: 31 januari 2024.

- 1. Indiener geeft aan dat zij eraan vasthouden dat rondom hun percelen, kadastraal bekend M1694 en M1639, overal een spuitzone van 50 meter aangehouden dient te worden. Indiener verzoekt, voor wat betreft plan Schutboom, om hier rekening mee te blijven houden. In de zienswijze wordt ook ingegaan op een ander bestemmingsplan waarin rekening gehouden dient te worden met de spuitzone.*

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom fase 2' is reeds rekening gehouden met de spuitzone. In deze zone is een groenbestemming opgenomen waar een groot deel van de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats gaat vinden. De woonpercelen zijn op een afstand van 50 meter vanaf de perceelsgrens van indiener gelegen. De zienswijze ziet ook op een inhoudelijke reactie op een ander bestemmingsplan. Hier wordt in het kader van voorliggende Nota van Zienswijzen die betrekking heeft op Schutboom fase 2 dan ook niet verder op ingegaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze D

Datum ontvangst: 16 januari 2024.

1. *Indiener geeft aan dat in het natuuronderzoek wordt aangegeven dat nader onderzoek naar de aanwezigheid van dassen niet nodig is. Bij indiener zijn echter twee dassenburchten nabij het plangebied bekend. Het lijdt volgens indiener daarmee geen twijfel dat het plangebied deel uitmaakt van het foerageergebied van de betreffende dassenfamilie(s). Voldoende reden volgens indiener om nader (veld)onderzoek naar de das te laten uitvoeren, waaruit blijkt welke effecten het plan heeft op deze vaste voortplantingsplaatsen dan wel rustplaatsen (burchten) en de functionele leefomgeving die daarvan deel uitmaakt. Aantasting van het foerageergebied heeft een negatief effect op de functionaliteit van de vaste voortplantingsplaatsen en rustplaatsen en vormt daarmee een overtreding van een verbodsbepaling.*

Reactie:

Onze ecooloog heeft contact gehad met de Stichting Dassenwerkgroep Brabant en zij zijn gezamenlijk ter plaatse wezen kijken. Daarbij zijn er nabij het plangebied sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van de das. Om te onderzoeken of de das aanwezig is én of deze ook gebruik maakt van de gronden die onderdeel uitmaken van Schutboom fase 2 wordt er de komende tijd nader onderzoek uitgevoerd. In het bestemmingsplan is derhalve is een voorwaardelijk verplichting opgenomen voor het uitvoeren van nader onderzoek naar de das en het treffen van eventueel noodzakelijke maatregelen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat het in gebruik nemen en houden van de gronden als bedoeld onder artikel 5.1 uitsluitend is toegestaan nadat nader onderzoek naar de das is uitgevoerd én compenserende maatregelen (indien noodzakelijk gebleken uit het nader onderzoek) zijn genomen voor de das.

Zienswijze E

Datum ontvangst: 29 januari 2024.

1. *Indieners geven aan dat zij een melkveebedrijf in het plangebied exploiteren. Tot hun bedrijf behoort een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie M, nummer 1749. Dit perceel is 5.47.54 ha groot en is momenteel in gebruik als grasland ten behoeve van het melkveebedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom, fase 2' is een woonbestemming direct grenzend aan de landbouwgronden van indieners gepland.*

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom, fase 2' worden volgens indieners de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het melkveebedrijf ernstig ingeperkt. Indieners wijzen er namelijk op dat het verwerven van de landbouwgronden die grenzen aan de gronden van indieners niet meer mogelijk zal zijn. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het essentieel om de gronden voor beweiding dicht bij de bedrijfslocatie te hebben.

Reactie:

De gemeente wil op de gronden van indieners een bedrijventerrein realiseren. Dit maakt het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' mogelijk. De gronden van indieners (sectie M, nummer 1749) zijn om die reden binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' gebracht. Dit plan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom, fase 2' ter inzage gelegd. Gelet op de voorgenomen toekomstige ontwikkelingen mogen wij vanuit ruimtelijk oogpunt toetsen aan deze toekomstige ontwikkelingen. Dat betekent dat wij in redelijkheid geen rekening hoeven te houden met de situatie waarin de betreffende gronden nog agrarisch in gebruik zijn. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' maakt uitsluitend de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk. Wij zijn voornemens het bedrijventerrein te realiseren en zijn voor de verwerving van gronden in gesprek getreden met indieners. Voor zover er geen minnelijke overeenstemming zou worden bereikt, zal de gemeente door middel van een onteigeningsprocedure de eigendom naar zich toe halen.

Bovendien volgt uit de Afdelingsrechtspraak dat toekomstige uitbreidingsmogelijkheden betrekking moeten hebben op percelen die al in gebruik zijn bij de betreffende belanghebbende (zie bijvoorbeeld ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:868, r.o. 81.7).

Wel zien wij de noodzaak om planologisch te borgen dat de woningen alleen in gebruik mogen worden genomen wanneer het agrarisch gebruik op de aangrenzende gronden is gestaakt. Om die reden nemen wij een voorwaardelijke verplichting met die strekking op in de planregels.

2. *Verder betekent het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom, fase 2' volgens indieners dat zij worden beperkt in het gebruik van de gronden van indieners die grenzen aan het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Ander gebruik dan grasland zou worden bemoeilijkt in verband met de spuitzone die dan moet worden gehanteerd.*

Indieners wijzen erop dat de bedrijfslocatie van indieners is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Lage Raam'. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan hebben indieners ook een zienswijze ingediend. Wanneer dit ontwerpbestemmingsplan (ongewijzigd) wordt vastgesteld, dan betekent dat het einde van het melkveebedrijf van indieners. Het is voor indieners dan zaak om op een andere wijze in hun inkomen te voorzien. In dat geval is het volgens indieners voorstelbaar dat de landbouwgronden worden verhuurd of verkocht, bijvoorbeeld aan de naastgelegen fruitteler/boomkweker. Als er dan een spuitzone van 50 meter moet worden gehanteerd, dan

betekent dit voor indieners een behoorlijk opbrengstverlies. Dat zou ook het geval zijn als indieners hun gronden zouden willen gebruiken voor de teelt van andere gewassen.

Indieners verzoeken om het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom, fase 2' niet vast te stellen, omdat dit de uitbreidingsmogelijkheden van het melkveebedrijf ernstig beperkt en tot opbrengstverlies zou kunnen leiden.

Reactie op punt 2 en 3:

Wij verwijzen ook naar onze beantwoording onder punt 1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' maakt een bedrijventerrein mogelijk op de gronden van indieners. In het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom, fase 2' is van de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein uitgegaan (zie bijvoorbeeld paragraaf 4.2). Gelet op de voorgenomen toekomstige ontwikkelingen mogen wij vanuit ruimtelijk oogpunt toetsen aan deze toekomstige ontwikkelingen. Dat betekent dat wij in redelijkheid geen rekening hoeven te houden met de situatie waarin de betreffende gronden nog agrarisch in gebruik zijn. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' maakt uitsluitend de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk. Wij zijn voornemens het bedrijventerrein te realiseren en zijn voor de verwerving van gronden in gesprek met indieners. Voor zover er geen minnelijke overeenstemming zou worden bereikt, zal de gemeente door middel van een onteigeningsprocedure de eigendom naar zich toe halen.

Wel zien wij de noodzaak om planologisch te borgen dat de woningen alleen in gebruik mogen worden genomen wanneer het agrarisch gebruik op de aangrenzende gronden is gestaakt. Om die reden nemen wij een voorwaardelijke verplichting met die strekking op in de planregels.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij nemen een voorwaardelijke verplichting op in de planregels waarin wordt bepaald dat de woningen die gelegen zijn binnen 50 meter vanaf indieners perceelsgrens, slechts in gebruik mogen worden genomen als het agrarisch gebruik op de aangrenzende gronden is gestaakt.

Zienswijze F - Provincie Noord-Brabant

Datum ontvangst: 16 januari 2024.

1. *Indiener geeft aan de ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft voor wonen en vindt plaats ter hoogte van het werkingsgebied Landelijk gebied – Gemengd Landelijk Gebied. In beginsel vinden duurzame stedelijke ontwikkelingen, zoals voorliggende ontwikkeling plaats in Stedelijk gebied. Omdat deze stedelijke ontwikkeling, middels een herbegrenzing van het stedelijk gebied, landt in het landelijk gebied is een uitgebreide motivatie noodzakelijk. Indiener mist de juiste onderbouwing vanuit de IOV in de toelichting.*

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is paragraaf 3.2.4 Interim Omgevingsverordening aangevuld.

2. *Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De lagenbenadering is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen en uitgewerkt. Echter mist indiener de conclusie waarom woningbouw op deze locatie voorstelbaar is vanuit de lagenbenadering.*

Reactie:

Aan de Lagenbenadering is een hoofdstuk 5 toegevoegd met daarin een Diep-Rond-Breed conclusie opgenomen. De Lagenbenadering is als nieuwe bijlage I bij de toelichting gevoegd.

3. *De landschappelijke maatregelen die invulling geven aan de 1% kwaliteitsverbetering zijn niet allemaal posten die wij zien als kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat dan bijvoorbeeld over de brug, het bankje en de waterpoel indien deze wordt aangelegd vanuit de waterbergingsopgave. Bovendien wordt het beheer voor 10 jaar opgenomen. In de Brabant brede afspraken over kwaliteitsverbetering van het landschap is afgesproken dat het beheer voor maximaal 6 jaar mag worden opgenomen. Daarnaast is niet duidelijk met welke grondprijs is gerekend. Wij vragen de gemeente bovenstaande aan te passen in het plan.*

Reactie:

In het plan zitten verschillende type woningen, namelijk sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen in het segment starter, rijwoningen, vrijstaande en halfvrijstaande koopwoningen. Deze categorieën hebben ieder een grondprijs die jaarlijks wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel <https://www.boekel.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/bouwkavels/grondprijzen>. Bij de berekening van de kwaliteitsbijdrage is gerekend met voornoemde categorieën en grondprijzen en is deze uitgesplitst naar vierkante meters bouwblok die uiteindelijk wordt verkocht aan een corporatie, particulier of ontwikkelaar. In de grondexploitatie en bestemmingsplan wordt ruim voldaan aan de investering van 1% kwaliteitsbijdrage.

De berekening van de landschappelijke maatregelen is aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze G - Waterschap Aa en Maas

Datum ontvangst: 24 januari 2024 (pro-forma zienswijze) 22 februari 2024 (aanvulling prof-forma zienswijze).

- 1. Binnen de planlocatie is de riooltransportleiding Venhorst-Boekel gesitueerd. Boven deze riooltransportleiding is een zakelijk recht van opstal (nutsvoorzieningen) van toepassing, waarbij beperkingen gelden voor het aanbrengen en wegnemen van gebouwen, werken en beplantingen. Het waterschap dient te allen tijde beheerwerkzaamheden aan de riooltransportleiding te kunnen plegen. Hierbij dient minimaal 3,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding vrij te blijven van obstakels. Met de locatiekeuze voor woningen, overige verharding, diepgewortelde beplanting en of bomen dient hier rekening mee gehouden te worden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere bouwvlakken en mogelijk andere obstakels binnen de zakelijk recht zone van de riooltransportleiding beoogd. Hierdoor worden beheerwerkzaamheden aan de leiding op termijn belemmerd.*

Er zijn gesprekken gaande over de verlegging (c.q. overname) van beheer van de riooltransportleiding. Zolang deze verlegging van beheer niet geregeld is verzoeken we om de transportleiding met een zone van 3,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding te voorzien van de bestemming 'Leiding-riool' en planologische te beschermen met de bijbehorende regels. Binnen deze bestemming dienen bebouwing en werken, geen bouwwerken zijnde, gekoppeld te worden aan een omgevingsvergunning waarbij het waterschap advies plichtig is.

Verder verzoeken we de voortgang van het overleg van overname van beheer en het nog niet definitieve besluit hierover ter verduidelijking op te nemen in de plantoelichting.

Reactie:

In samenspraak met het Waterschap is de intentie afgesproken dat de gemeente de volledige transportleiding, persleidingen en rioolgemaal Venhorst overnemen, tot en met een nader te bepalen overname punt ten westen van de kern Boekel. Waterschap wordt in alle processtappen betrokken met go/no go momenten. Op de verbeelding is het nieuwe tracé van de transportleiding opgenomen.