



Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Briefnr: AU/062199  
Zaaknr: Z/032523  
Bijlagen: -  
Inlichtingen: M. Schadewijk

P.M.H. Thijssen  
Daandelendennen 11  
5428 GN Venhorst

Boekel, 4 mei 2021  
Verzonden: 4 mei 2021

**Onderwerp:** bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst

Geachte heer Thijssen,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 30 april 2021 en de brief van de heer Van der Ven sturen wij u beiden deze brief aangaande het bestemmingsplan Daandelendennen in Venhorst. In deze brief wordt enkel ingegaan op de onderwerpen die betrekking hebben op het bestemmingsplan Daandelendennen in Venhorst, aangezien dat hetgeen is dat nu voorligt aan de gemeenteraad. Voor wat betreft de vragen over verkeersstromen delen wij u mede dat er door de gemeenteraad opdracht is gegeven aan het college om een mobiliteitsvisie voor de gemeente Boekel op te stellen. Daarin worden dergelijke vraagstukken in meegenomen.

**Algemeen**

Bij een beoordeling van een plan moet een gemeenteraad beoordelen in hoeverre een plan onafhankelijk te realiseren is. Uit jurisprudentie van de Afdeling (zie onder meer de uitspraak van 26 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:34) volgt dat een "redelijkerwijs te verwachten ontwikkeling" als bedoeld in artikel 2.14, eerste lid, aanhef en onder a, ten derde, van de Wabo, voldoende concreet moet zijn, in die zin dat de ontwikkeling planologisch mogelijk is gemaakt en een vergunning is aangevraagd.

Dit betekent dat goedkeuring van het bestemmingsplan dat nu voorligt voor vijf woon-werkkavels aan de Daandelendennen niet afhankelijk mag zijn van de gewenste toekomstige ontwikkeling van het terrein daarachter. De ontwikkeling van het achterliggende terrein is nog niet voldoende concreet.

Feitelijk zijn er voor de gemeenteraad twee opties:

- Het plan tijdens de raadsvergadering goedkeuren en accepteren dat ontsluiting van de woningen met kleinschalige bedrijfsgebouwen via de Daandelendennen toegestaan wordt.
- Het plan tijdens de raadsvergadering afkeuren, een nieuw plan ontwikkelen voor het gehele gebied en accepteren dat er de komende jaren geen ontwikkeling mogelijk is voor wonen/werken in Venhorst.

Een nieuw totaalplan ontwikkelen voor het gehele gebied tussen Daandelendennen en Kraaiendonk zal minimaal 2-3 jaar duren (los van mogelijke bezwaarprocedures). Dit omhelst twee factoren:

- Economisch: Eerst zal aangetoond moeten worden dat er voldoende interesse is, dit zal binnen de regio bevestigd moeten worden (zoals ook bij plan Lage Raam gebeurd is). Dit proces kan een jaar duren.
- Ruimtelijk: er zal een visie opgesteld (gemiddelde doorlooptijd van één jaar) moeten worden en daarna een bestemmingsplan (gemiddelde doorlooptijd van één jaar ex. beroepsprocedure) in procedure gebracht moeten worden.

### **Ontsluiting**

Het bestemmingsplan dat nu voorligt bestaat uit vijf kleinschalige woon-werkkavels met een lage milieucategorie (1 en 2). Ter vergelijking: deze milieucategorieën waren in het bestemmingplan Kom Venhorst 2005 ook toegestaan als uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep en lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie. Er is hier geen ruimte voor grootschalige bedrijven. De bedrijfsgebouwen moeten aan alle zijden minimaal 3 meter van de perceelsgrens afblijven en 3 meter van de bedrijfswoning. Dit in combinatie met de regel dat de gronden gelegen achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning voor slecht 60% bebouwd mogen worden, maakt dat er 'beperkt' ruimte is voor het oprichten van bedrijfsgebouwen.

Een ontsluiting aan de achterzijde zou in de toekomst kunnen als het achterliggende gebied wordt ontwikkeld. Daarbij moeten we ons realiseren dat maar 3 van de 5 kavels aan de achterzijde ontsloten kunnen worden. Echter is de ontwikkeling van het achterliggende gebied nog niet voldoende concreet waardoor dit los van elkaar gezien moet worden. De raad moet beoordelen in hoeverre een plan onafhankelijk te realiseren is.

### **Natuur**

Het aspect natuur en met name de vleermuizen komt ook terug in uw brief. Wij hebben de uitvoerend ecooloog om een reactie gevraagd. Deze treft u onderstaand aan. Daarnaast wordt met dit plan meer natuur toegevoegd dan momenteel (landbouwgrond) het geval is. De bestaande bomenrijen blijven immers behouden en het plan wordt landschappelijk ingepast.

Reactie d.d. 29 april 2021 van de ecooloog (BRO):

*“Onze quickscan flora en fauna heeft voldoende de potenties beoordeeld voor beschermde soorten binnen het plangebied. Voor vleermuizen is hier beoordeeld dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied, vanwege het ontbreken van gebouwen en holtebomen, onderzoek naar verblijfplaatsen is dus niet noodzakelijk. Wel is geconcludeerd dat de aanwezige bomenrijen, met name die langs de noordzijde, kunnen dienen als essentiële vliegrouwe voor vleermuizen. Wanneer deze niet verwijderd, doorbroken of verlicht worden is een overtreding op voorhand uitgesloten, en is vervolgonderzoek naar vliegroutes van vleermuizen niet noodzakelijk. De wijziging heeft betrekking op het Vleermuisprotocol 2021 (voormalig Vleermuisprotocol 2017), welke als leidraad wordt gehouden voor vervolgonderzoek naar vleermuizen. Omdat er geen vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden is dit protocol niet van toepassing geweest. De houdbaarheid komt hierdoor bij voorbaat niet in het geding.”*

### **Geluid**

In het kader van het bestemmingsplan en het aantonen van de uitvoerbaarheid daarvan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg ingevolge de Wet geluidhinder (dit zijn alle wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger). Wegen met een snelheidsregime

van 30 km/uur zijn in het kader van de Wet geluidhinder uitgesloten, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht voor dit plan.

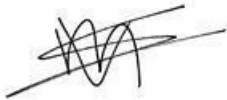
Voor de gezoneerde weg (50 km/uur) ligt de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde en voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder.

Door de niet-gezoneerde weg (30 km/uur) vindt er een aantal overschrijdingen plaats. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder, hoeft geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze 30 km/uur weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Het binnenniveau is niet aan het bestemmingsplan, maar wordt geregeld bij de omgevingsvergunning.

Een kopie van deze brief zal worden verstuurd naar het college en de gemeenteraad. Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Boekel,  
namens dezen,



M. van Schadewijk