



# GEMEENTE BOEKEL

## MEMO

**Aan** : de raads- en burgerleden

**Van** : College van Burgemeester en Wethouders

**Betreft:** : Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11'

**Datum** : 21 november 2023

Geachte raads- en burgerleden,

Met deze memo willen wij u op de hoogte stellen van het in procedure brengen van (ontwerp) bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11'. Het plan bevat functiewijzigingen waarvoor u als raad bevoegd bent.

### Bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11'

Met deze herziening worden 8 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt en wordt artikel 131 'Specifieke regels voor veehouderij' deels gewijzigd. Het is nodig om de bestemming op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan, dat de vorm aanneemt van een partiële herziening.

Naast ontwikkelingen worden in veegplan 11 ook alle verleende en onherroepelijke vergunningen (49) verwerkt die sinds de inwerking treding van het moederplan zijn vergund. Het gaat om verleende onherroepelijke omgevingsvergunningen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit betreffen de vergunningen die verleend zijn van juni 2016 tot en met eind juni 2023.

Uit de inventarisatie van de diverse omgevingsvergunningen kwam naar voren dat de voorwaardelijke verplichtingen rondom de aanleg en instandhouding van diverse landschappelijke inpassingsplannen uit diverse postzegelbestemmingsplannen niet goed zijn overgenomen. Deze omissies (15) worden nu alsnog hersteld.

Tabel 1 – Ontwikkelingen/wijzigingen veegplan 11

#	Adres	Omschrijving ontwikkeling
1	Lekerseweg 4	Omschakeling Agrarisch bedrijf Overig bedrijf naar de functie Bedrijf (milieucategorie 1 en 2)
2	Rietvenseweg 5	Vormverandering bouwvlak/verkleining bouwvlak
3	Elzen 10a	Vormverandering bouwvlak/verkleining bouwvlak
4	Erpseweg 15	Omschakeling Agrarisch bedrijf

		(vollegronds)teeltbedrijf naar de functie Bedrijf (milieucategorie 1 en 2)
5	Mutshoek 3	Omschakeling Agrarisch bedrijf (vollegronds)teeltbedrijf naar de functie Bedrijf (milieucategorie 1 en 2)
6	Molenstraat ong.	Realiseren woning
7	Gagelstraat 4-4a	Toevoegen functie B&B voor 12 personen bij de functie Wonen
8	Zijp 1b-3a	Omschakeling Agrarisch bedrijf veehouderij naar Agrarisch technisch of agrarisch verwant bedrijf met een ondergeschikte akkerbouwtak en in het bestaande bijgebouw bij de bedrijfswoning een B&B te (laten) gebruiken
9	Wijziging Artikel 131 'Specifieke regels voor veehouderij'	Inhoudelijke wijziging/overeenstemming na nieuw beleid (mogelijke vaststelling op raad van 14 december)

### **Bestemmingsplanprocedure**

Hierna worden alle ontwikkelingen kort beschreven in deze memo. Alle officiële stukken liggen met ingang 23 november 2023, samen met de bijbehorende stukken, officieel gedurende zes weken ter inzage bij de publieksbalie van het gemeentehuis tijdens openingstijden. Het plan met bijbehorende stukken is dan tevens raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (IDN: NL.IMRO.0755.OP2016herziening11-ON01) en <http://boekel.crotec-omgevingsplan.nl/>. Voor verdere informatie over de verschillende plannen wordt dan ook verwezen naar deze stukken.

### 1. Lekerseweg 4

Op de locatie is momenteel een (voormalige) viskwekerij aanwezig. De viskwekerij is inmiddels echter beëindigd, waardoor op de locatie geen kwekerij activiteiten meer plaatsvinden. De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de (voormalige) viskwekerij om te schakelen naar een niet-agrarisch bedrijf voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en/of 2 ten behoeve van statische opslag. Het zal daarbij voornamelijk de stalling van caravans en campers betreffen.




## 2. Rietvenseweg 5

Aan de Rietvenseweg 5 is een rundveehouderij gevestigd. De bestaande vleesveestal wordt verlengd. In de beoogde situatie worden 192 vleeskalveren en 415 vleesstieren gehuisvest. Daarnaast worden de silo's ten behoeve van de grondstoffen overkapt en worden er drie sleufsilos opgericht. De verlenging van de vleesveestal past binnen het bouwvlak. De silo's en sleufsilos liggen buiten het huidige bouwvlak. De initiatiefnemer wil hiervoor het bouwvlak van vorm veranderen zodat de silo's en sleufsilos binnen het bouwvlak liggen. Tegelijkertijd wordt het bouwvlak verkleind door de bebouwing strak te begrenzen van 15.966 m<sup>2</sup> tot 14.997 m<sup>2</sup>.

### Situatie

Gemeente: BOEKEL  
Sectie : L  
Nummer: 399 - 400  
Schaal: 1:2000

 = bouwvlak

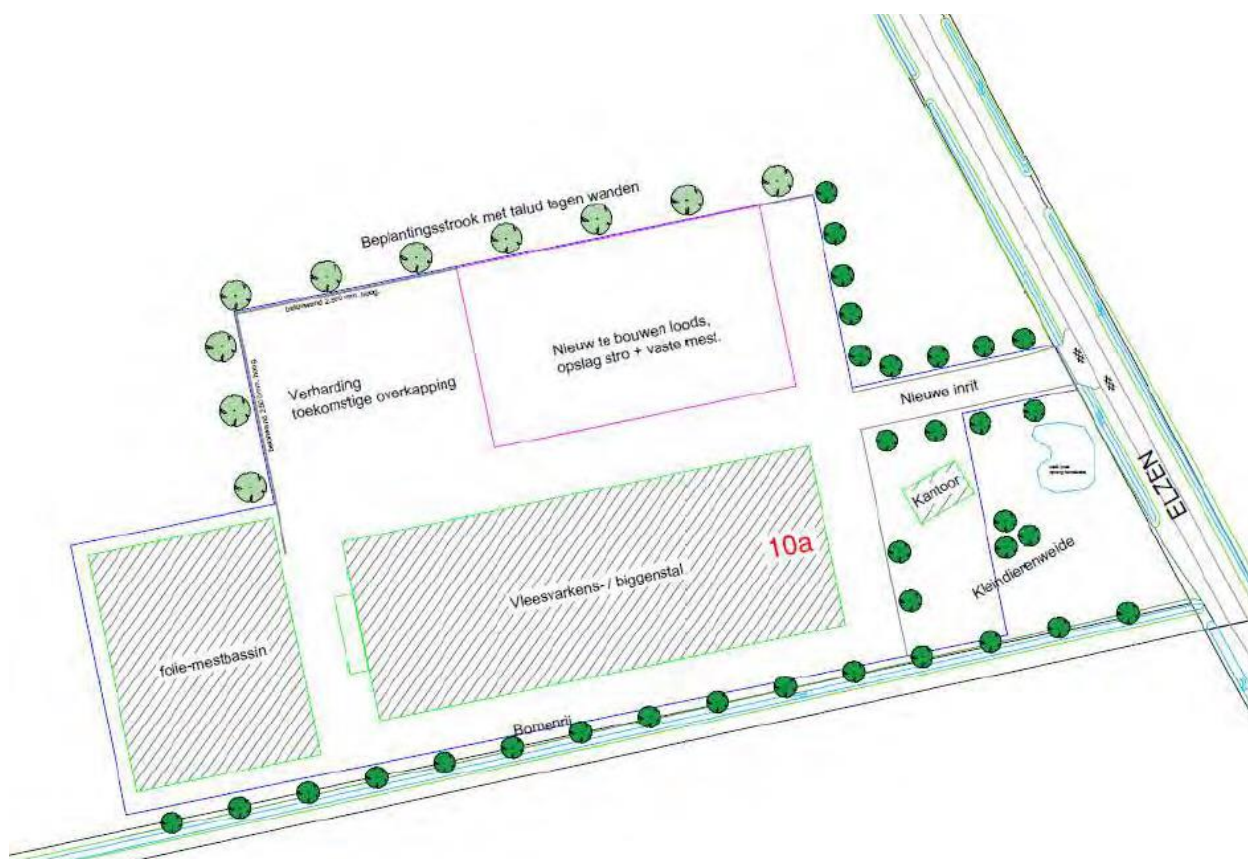


### 3. De Elzen 10a

Op de locatie Elzen 10a te Boekel is een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf gevestigd. Tevens vindt er mestscheiding plaats ten behoeve van de op de locatie geproduceerde mest. Daarnaast is de bouw van een aardappelbewaarloods en overkapping voor een stalling van werktuigen en machines en opslag van dikke mestfractie vergund, maar nog niet gerealiseerd. Het functievlak heeft een oppervlakte van 15.781 m<sup>2</sup>.

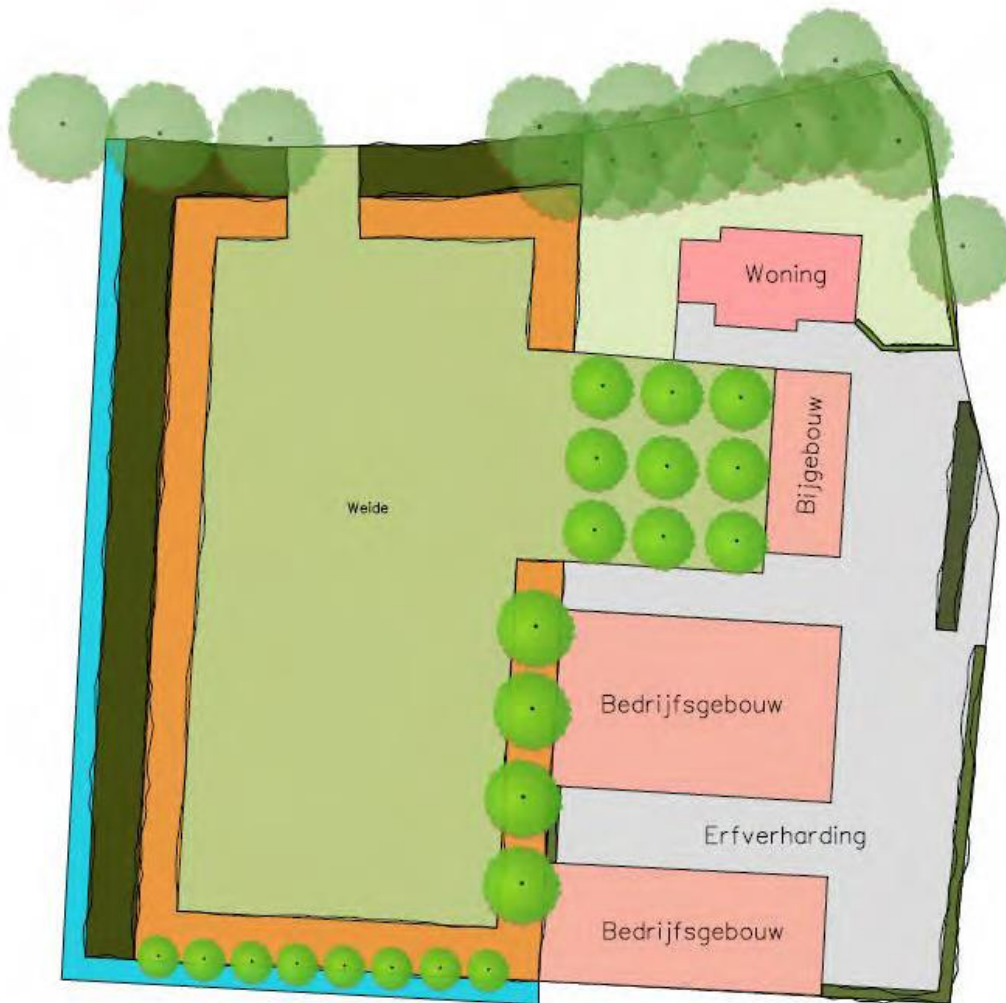
De Elzen 10a is onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0. Dit is een ontwikkeling ten behoeve van het verminderen van de ervaren geuren andere overlast door omwonenden in de Buurtschappen De Elzen en De Biesthoek. Uit een principebesluit zijn de o.a. voorwaarden gerold om de aardappelbewaarloods en de overkapping niet te realiseren en het bouwvlak van vorm te veranderen en strak te begrenzen. Het bouwvlak verkleind hierdoor van 15.781 m<sup>2</sup> naar 12.809 m<sup>2</sup>.

In plaats van de aardappelloods en overkapping wordt een loods voor opslag van stro en vaste mest geplaatst en komt er verharding tussen de loods en de varkensstallen als buitensopslag voor akkerbouwproducten en bodemverbeterende materialen als compost. Aan de bestaande bebouwing verandert niets. De veebezetting en de toegepaste stalsystemen in de varkensstal blijven gelijk.



#### 4. Erpseweg 15

Op de locatie is een (voormalig) akkerbouwbedrijf gevestigd, de gebouwen op de locatie zijn niet meer in gebruik voor het akkerbouwbedrijf. De gebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslagactiviteiten (stalling caravans en werktuigen en opslag) en kleinschalige bedrijvigheid. De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een (niet-agrarische) bedrijfsfunctie. Hierbij wordt het bestaande functievlak verkleind naar 2.700 m<sup>2</sup>.



### 5. Mutshoek 3

Op dit moment is de locatie specifiek bestemd tot agrarisch bedrijf. Alle bebouwing op het terrein is ten behoeve van deze functie. De bebouwing bestaat uit 4 bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De bestemming wijzigt naar 'Bedrijf' met milieucategorie 1 en 2, waarbij het een bedrijfsverzamelgebouw betreft waar meerdere bedrijven naast elkaar hun bedrijf voeren. Er worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Verder wijzigt het bouwvlak van 9.981 m<sup>2</sup> naar 5.000 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld.



## 6. Molenstraat ongenummerd

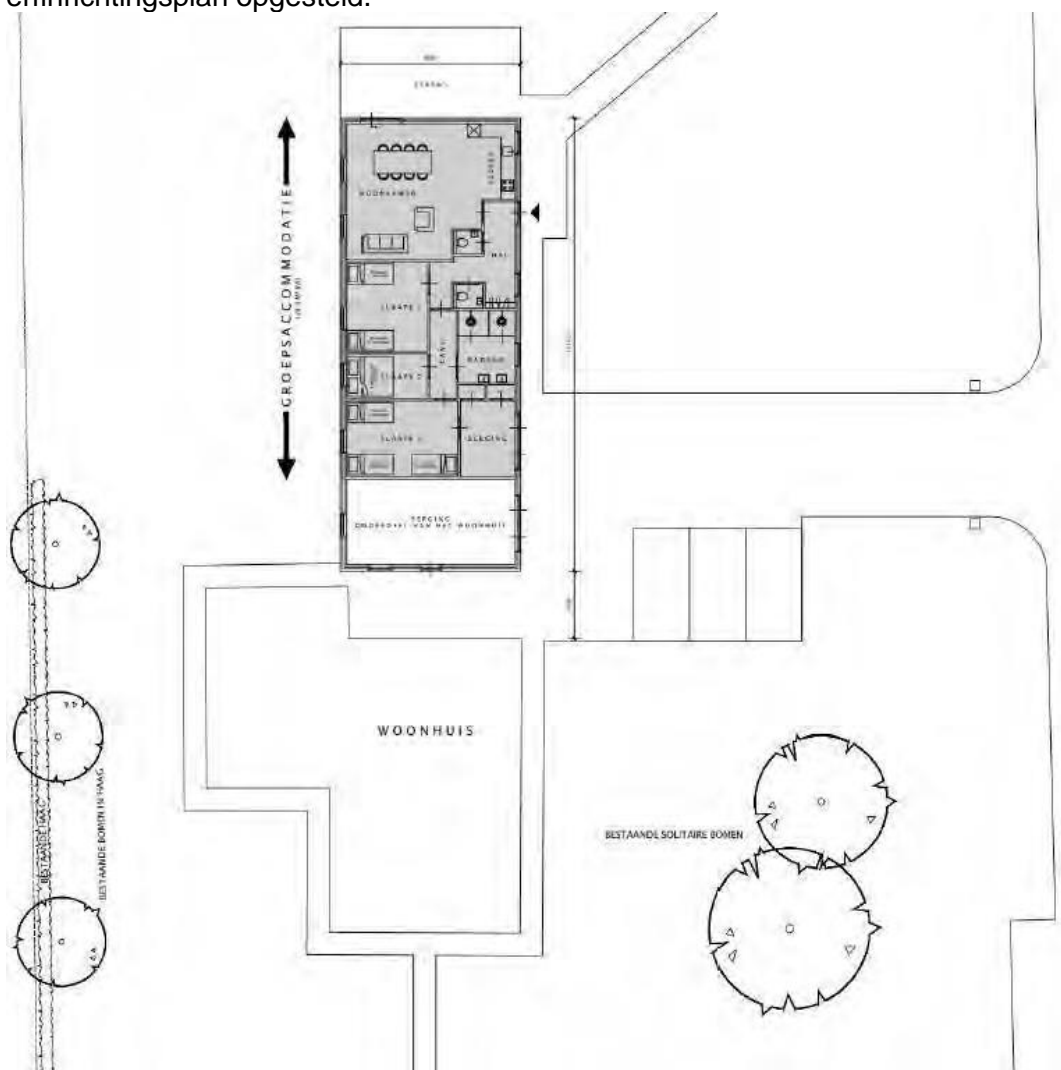
Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 569. In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als weiland/tuin en deels als erfverharding welke in gebruik is door de bewoners van Molenstraat 10a. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.061 m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer wil een woning realiseren binnen de maatvoering die het omgevingsplan mogelijk maakt. De woning (maximale inhoud 600 m<sup>3</sup>) wordt opgericht op een minimale afstand van 10 meter tot de bestemming 'verkeer'. Daarnaast wordt binnen de woonbestemming een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>.





## 7. Gagelstraat 4-4a

Op het perceel aan Gagelstraat 44a te Venhorst is in de huidige situatie een burgerwoning met een tweetal bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen betreffen twee voormalige agrarische schuren met oppervlaktes van respectievelijk 160 m<sup>2</sup> en 140 m<sup>2</sup>. In de schuur van 160 m<sup>2</sup> wil initiatiefnemer een groepsaccommodatie voor 12 personen starten met een totale oppervlakte van 128 m<sup>2</sup>. De overige 32 m<sup>2</sup> zijn door initiatiefnemers in gebruik als berging bij de woning. De voorgenomen verblijfsrecreatieve voorziening is bedoeld voor groepen tot maximaal 12 personen. De groepsaccommodatie wordt gebruikt voor periodiek, recreatief (nacht) verblijf door wisselende samenstellingen en beschikt over een permanent ingerichte ruimte voor gemeenschappelijk gebruik. Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing is een erfirichtingsplan opgesteld.



## 8. Zijp 1b-3a

Ter plaatse van de projectlocatie wordt in de huidige situatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een melkrundveehouderij en een varkenshouderij in combinatie met akkerbouw. Daarnaast is er in een bijgebouw een B&B aanwezig. Ten behoeve van de B&B is echter op 24 augustus 2022 een omgevingsvergunning verleend. Deze functie is gerealiseerd in het bijgebouw bij de bedrijfswoning en omvat 46m<sup>2</sup>.

Het gemengde agrarisch bedrijf (varkens en melkvee) wordt beëindigd en in plaats daarvan wordt er een 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf' gevestigd op de locatie Zijp 1b en 3a. Op de locatie Zijp 1b wordt tevens een ondergeschikte B&B mogelijk gemaakt en op de locatie Zijp 3a wordt een ondergeschikte akkerbouw tak gevestigd. Een aanzienlijk deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit omvat de grote ligboxenstal van 680m<sup>2</sup>, de werktuigenberging van 83m<sup>2</sup>, de loods van 151m<sup>2</sup> en de sleufsilos van 280m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt ook de varkensstal op de locatie Zijp 3a van 480m<sup>2</sup> deels gesloopt zodat hier niet meer dan 300m<sup>2</sup> aan bebouwing overblijft. In totaal wordt er 1.374m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. De overige bestaande bebouwing blijft behouden. In onderstaand figuur wordt een overzicht gegeven van bestaande en toekomstige situatie.

	Gebouw	Bestaand m <sup>2</sup>	Nieuw m <sup>2</sup>
1	Bedrijfswoning	145	145
2	Bijgebouw bedrijfswoning	44	44
3	Werktuigenloods	83	0
4	Varkensstal	380	380
5	Ligboxenstal	308	308
6	Werkplaats	75	75
7	Ligboxenstal	680	0
8	Loods	151	0
9	Sleufsilos	280	0
10	Varkensstal 3a	480	300
11	Bedrijfsgebouw Agrarisch-technisch	0	800
	<b>Totaal:</b>	<b>2626</b>	<b>2052</b>

Daarnaast wordt voor de functie 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf' een nieuwe loods gebouwd van 800m<sup>2</sup> op de locatie Zijp. Ten behoeve van de ondergeschikte akkerbouw tak blijft een loods van 300m<sup>2</sup> op de locatie Zijp 3a beschikbaar.



## **9. Wijziging Artikel 131 'Specifieke regels voor veehouderij'**

In de vaststelling van Veegplan 11 wordt artikel 131 'Specifieke regels voor veehouderij' deels gewijzigd. Naar verwachting wordt op 14 december 2023 de nieuwe Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Door inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de nieuwe geurverordening van rechtswege onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan. Om strijdigheid te voorkomen dienen de voorgrond geurnormen van de geurverordening uit 2012 uit het omgevingsplan verwijderd te worden.

Tevens wordt naar verwachting de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Boekel 2023' vastgesteld op 14 december 2023. De beleidsregel heeft tot doel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, in overeenstemming met geldende geurnormen en ruimtelijke ordeningsprincipes. Nieuwe geurgevoelige objecten moeten op locaties worden geplaatst die geurhinder minimaliseren, en uitbreidingen van veehouderijen mogen geen onaanvaardbare toename van geurhinder veroorzaken voor nabijgelegen geurgevoelige objecten. De nieuwe Beleidsregel wordt betrokken bij alle ruimtelijke procedures voor nieuwe geurgevoelige objecten en de uitbreiding van veehouderijen in de gemeente Boekel. In de Beleidsregel zijn toetswaarde opgenomen met betrekking tot de achtergrondbelasting van geur (de cumulatieve geurhinder van alle veehouderijen samen). De specifieke regels in 'Hoofdstuk 8, artikel 131 Specifieke regels voor veehouderij' dienen hiermee in overeenstemming gebracht te worden, omdat in dit artikel in afwijking van de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant een strengere geurnormering voor de kernrandzones (deelgebied C) van maximaal 16% geurhinder staat opgenomen. Deze normering is strenger dan de provinciale normering, maar is soepeler dan de beleidsregels zodra die zijn vastgesteld. Omdat de beleidsregels geen rechtstreekse werking hebben moeten enkele artikelen in hoofdstuk 8 hiermee in overeenstemming worden gebracht. Dit betreft:

- gebruiksregel artikel 131.1.5 onder d
- bouwregel artikel 131.2.2. onder d
- in voornoemde artikelen wordt verwezen naar artikel 131.3.4 onder b. Dit betreft de kaart met deelgebieden en dient vervangen te worden door de normenkaart bij de nieuwe geurverordening.