

Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst

Gemeente Boekel

I. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst* van de gemeente Boekel heeft in het kader van de wettelijk geregelde zienswijzeprocedure¹ vanaf 29 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het gemeentehuis van Boekel. Tevens is het plan, inclusief bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de terinzageleggingsperiode heeft eenieder ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onderdeel d, Wet ruimtelijke ordening (Wro) de kans gehad om zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zes unieke zienswijzen naar voren gebracht. Door één persoon zijn twee zienswijzen naar voren gebracht: één initiële zienswijze en een aanvulling op deze eerder ingediende zienswijze. Gelet op hun onderlinge samenhang worden ze beschouwd als één zienswijze. In onderhavig document, *de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst*, zal een overzicht worden geboden van de ingediende zienswijzen en wat deze zienswijzen inhoudelijk gezien behelzen. De zienswijzen zullen worden voorzien van antwoorden. Tevens wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

¹ Deze procedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

II. Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de naar voren gebrachte zienswijzen weergegeven. Daarbij vindt een splitsing plaats naar subonderdelen van betreffende zienswijzen. Veelal zal een samenvatting van individuele subonderdelen worden gegeven. Beantwoording van de zienswijzen zal plaatsvinden per subonderdeel. Bij deze beantwoording is steeds uitgegaan van de volledige zienswijze en niet enkel van een samenvatting. Vanuit één adres zijn er drie zienswijzen ingediend: dit betreft de zienswijzen 1, 1a en 6.

Zienswijze 1

- a. Het plan omvat vier kleinindustriewoningen aan de Daandelendennen en één industriewoning aan de doodlopende weg richting de families XXX, nummer 16 tot en met 22.
- b. Het plan is onlogisch opgebouwd. In het plan is een reservering voor een ontsluitingsweg opgenomen, voor, naar het lijkt, fase 2 dat zich positioneert op de achterliggende grond.
- c. Het opbouwen van een nieuw industriegebied vanaf de Daandelendennen en al het verkeer dat door de Daandelendennen loopt geeft een enorme belasting op de Daandelendennen. Die belasting is nu al hoog. Ook ontstaan er gevaarlijke situaties tijdens laden/lossen en parkeren. Een oplossing hiervoor zou zijn om, net als in eerdere gevallen gebeurd is, te kiezen voor verbrede inritten en het naar achteren trekken van de rooilijn. Dit is echter geen reële optie, aangezien er maar weinig manoeuvreermogelijkheden zijn. Daandelendennen 1 tot en met 6 en 8 hebben hier bovendien geen voordeel bij.
- d. In de aanvraag is opgenomen dat er in een later stadium een doorsteek naar de Kraaiendonk gemaakt kan worden. Een beter plan is vanuit de Kraaiendonk te starten. Alle belanghebbenden aan de Statenweg zijn benaderd en staan hier niet negatief tegenover.
- e. Bij de keuze voor de onder (1d) genoemde optie ontstaan er vanuit de Kraaiendonk 8 kavels aan de zuidkant, wat mogelijkheden geeft voor zelfbouwers. Aan de noordkant zijn dan mogelijkheden voor Versteegden/Bevers. De Statenweg kan dan industrievriendelijk worden ingericht. Bovendien leeft dit idee meer bij de bevolking en past de mogelijkheid tot zelfbouw bij het karakter van Boekel. Verder zou er een CO₂-, geluids- of recreatiebuffer tussen de Daandelendennen en het nieuwe industrieterrein aangelegd kunnen worden.
- f. Het geluidsonderzoek voor de geluidsbelasting op de woningen aan de Daandelendennen mist. Er is enkel aandacht besteed aan de nieuw te realiseren functies.
- g. De verdeelsleutel voor deze weg zou met het huidige plan vernietigd worden, en de kavels aan de Statenweg worden gedeeltelijk nutteloos industriegebied, aangezien ze niet of slechts gedeeltelijk toegankelijk worden. Daar kan een monopolie ontstaan.
- h. Indiener twijfelt ernstig aan de behoefte aan dit bedrijventerrein. Een laddertoets is, gelet op de omvang van circa 5.000 m², noodzakelijk. Op de behoefte wordt weliswaar ingegaan in de toelichting, maar deze is onvoldoende en ziet op verkoopcijfers in het verleden. Bovendien gaat het om een ontwikkeling buiten stedelijk gebied en zeker niet om een ontwikkeling binnen de bebouwde kom.
- i. Indiener vraagt zich af waarom niet eerst bedrijventerrein De Zandhoek ontwikkeld wordt voordat dit mooie, kwetsbare terrein wordt opgeofferd.
- j. Indiener van de zienswijze heeft vernomen dat de gemeente het plan alleen in behandeling zal nemen indien er vier gegadigden zijn voor de bouwpercelen. Indiener vraagt zich af of die er wel zijn. Bezwaar zal worden gemaakt als de percelen gaan worden gebruikt voor gewone bewoning.
- k. Voor deze gegadigden is er verder ook een goed alternatief beschikbaar op het plan Voskuilenheuvel.

l. In het kader van bedrijven en milieuzonering is uitgegaan van gemengd gebied. In plaats hiervan is sprake van een rustige woonwijk.

m. Onderzoek naar stikstof is niet uitgevoerd maar is wel noodzakelijk. Aangezien er ook een bedrijfsfunctie komt kan niet enkel verwezen worden naar de 'Handreiking woningbouw en Aerius'.

n. In de door indiener voorgestelde opbouw vanuit de Kraaiendonk zal de firma Albers uit de berekeningen verdwijnen, aangezien deze gaat van agrarisch naar industrie.

o. Het plan dient te worden getoetst aan de geactualiseerde rekenmethode voor het berekenen van stikstofdepositie.

Beantwoording

1a. De constatering die hier naar voren wordt gebracht klopt. Paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bevat beschrijving en een schetsontwerp voor het inrichtingsvoorstel. Het schetsontwerp op pagina 9 van de toelichting laat zien waar de te ontwikkelen woningen komen te liggen. Wel dient opgemerkt te worden dat de plannen aangepast zijn naar de realisatie van 2 woonhuizen en 3 woon-werkkavels binnen het plangebied in plaats van de eerder beoogde 5 woon-werkkavels.

1b. De gemeentelijke structuurvisie houdt de mogelijkheid open voor ontwikkelingen in het achter het plangebied gelegen gebied. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een dergelijke ontwikkeling, dan zal eerst een visie worden opgesteld voor het totale gebied. Hierbij zal ook gekeken worden naar de ontsluitingswijze en naar andere bij deze ontwikkeling te betrekken percelen, een en ander in overleg met overige grondeigenaren. Mochten in dit achterliggende gebied inderdaad ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het belangrijk dit gebied bereikbaar is voor verkeer. Of de bedoelde groenstrook hierbij zal worden benut, is nog niet bekend. Er bestaan namelijk ook nog verschillende andere mogelijkheden om het achterliggende gebied te ontsluiten. Om deze mogelijk wel open te houden en niet op voorhand onmogelijk te maken is echter een groenstrook opgenomen in onderhavig plan. Indien de ontsluiting niet via de groenstrook loopt, kan een andere invulling van de groenstrook binnen de bestemming plaatsvinden.

1c. De planontwikkeling gaat gepaard met een toename in verkeersbewegingen van 95 per etmaal voor werkdagen). Dit is berekend op basis van de algemeen geaccepteerde kencijfers van het CROW. De verkeersintensiteit op de weg Daandelendennen zal door de ontwikkeling toenemen. Qua omvang zullen de bedrijven die zich kunnen vestigen in het plangebied echter relatief kleinschalig zijn en de milieubelasting zal beperkt zijn (categorie 1 en 2). Groot en zwaar vrachtverkeer is hierbij slechts beperkt te verwachten. Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze het plan aangepast waarbij er voor de woon-werkkavels een achterom-ontsluiting wordt aangelegd, waardoor de weg Daandelendennen ontzien wordt voor de afwikkeling van extra vrachtverkeer. De twee kavels aan de noordwestzijde van het plangebied worden burgerwoningen omdat deze kavels geen achterom-ontsluiting kunnen krijgen. De beschrijving van de ontsluitingswijze en motivering is in de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 4.3) hierop aangepast. Om meer ruimte tussen de voorste bouwperceelsgrens en de bebouwing te creëren, is de voorgevelrooilijn voor de bebouwing van 5 meter naar 7 meter (westzijde) respectievelijk 6 meter (noordzijde) vanuit de aan het openbaar gebied grenzende perceelsgrens vergroot en ook zal aan de west- en oostzijde van het plangebied een groenbestemming gelegd worden. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten om meer ruimte tussen de Daandelendennen en de nieuwe bebouwing te creëren.

1d. Gezien de voorgestelde aanpassing van het plan onder 1c, is er voor gekozen een gedeelte van deze ontsluiting alvast aan te leggen zodat de woon-werkkavels een achterom-ontsluiting voor vrachtverkeer krijgen. Het maken van een verdere doorsteek naar de Kraaiendonk is op dit moment (nog) niet aan de orde. Dat heeft te maken met het feit dat alleen voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan duidelijk is hoe het ontwikkeld gaat

worden. Op dit moment zijn echter alleen de woon-werkkavels en woonkavels in het plangebied aan de orde. Het is nog niet duidelijk of en, zo ja, welke ontwikkelingen gaan plaatsvinden in het achterliggende gebied van de vijf kavels die worden gebouwd. Dat gebied valt dan ook niet binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan. Het door indiener voorgestelde alternatief is derhalve niet aan de orde.

1e. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het voorliggende plan is door de gemeente getoetst aan dit wettelijk criterium van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is dit verantwoord. De gemeente is van mening dat het plan voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en dat de woon-werkkavels passen in deze omgeving. Dat een eventuele alternatieve invulling van het plan, zoals door indiener wordt voorgesteld, hieraan mogelijk ook voldoet, doet aan die conclusie niets af. Gezien de voorgestelde aanpassing om in de noordwesthoek van het plangebied woonkavels in plaats van woon-werkkavels te ontwikkelen wordt overigens deels tegemoet gekomen aan deze zienswijze. Een bestemmingsplan is altijd geldend voor specifieke gronden, dus voor een bepaald gebied binnen de gemeentegrenzen. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is zichtbaar voor welke gronden het (ontwerp)bestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst* het (in de toekomst) geldende bestemmingsplan is. De gemeente heeft bij het vaststellen van deze bestemmingsplangrenzen volgens vaste rechtspraak een grote mate van beleidsvrijheid. De door indiener voorgestelde ontwikkelingen vinden niet plaats op gronden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Er is ook geen aanleiding om deze gronden in onderhavig plangebied op te nemen, gelet op de overwegingen onder (1d). Om die reden is een aanpassing naar aanleiding van het door indiener aangedragen voorstel op dit moment niet aan de orde.

1f. Door regels te stellen over de positionering van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen en over de maximaal toegestane milieucategorie voor bedrijven wordt als het ware een geluidsbuffer gecreëerd en wordt volgens het principe van milieuzonering voldoende afstand tussen de bedrijvigheid en omliggende functies aangehouden. De milieuzonering is tot stand gekomen met toepassing van de algemeen geaccepteerde methode van de VNG.² Een geluidsbuffer zoals door indiener voorgesteld (onderdeel 1e) is daarom ook niet noodzakelijk. Het uitvoeren van geluidsonderzoek ten aanzien van het geluid dat geproduceerd zal worden door de bedrijven in het plangebied was – en is – eveneens niet noodzakelijk, omdat er voldoende afstand in acht wordt genomen. Voor bedrijven uit milieucategorie 2, de maximaal toegestane categorie binnen het plangebied, geldt hier een richtafstand van 10 meter tot woonhuizen voor geluid. De afstand tot de woonhuizen aan de Daandelendennen is beduidend groter dan 10 meter. Gezien de zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (zie ook de beantwoording onder 1c), is niet te verwachten dat er door indirecte hinder (vanwege verkeer) onevenredig negatieve effecten optreden. Ten slotte zullen de bedrijven ook moeten voldoen aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit wet milieubeheer, waarbij getoetst wordt op de gevels van omliggende woningen. Om voorgaande redenen kan ook zonder het uitvoeren van geluidsonderzoek worden gesteld dat met betrekking tot dit aspect sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Als gezegd zijn er ook regels gesteld aan de positionering van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Bedrijfsgebouwen moeten, gezien vanuit de weg Daandelendennen en de Peelkensweg, altijd achter de bedrijfswoningen geplaatst worden. Door hierover regels te stellen wordt ervoor gezorgd dat de bedrijfsgebouwen zo ver mogelijk van de nu al aanwezige woonhuizen aan de Daandelendennen vandaan liggen. Daardoor zal er minder

² VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', 2009.

geluid vanuit deze bedrijfsgebouwen op de woningen komen. Daarnaast is er voor gekozen om de twee kavels in de noordwesthoek van het plangebied enkel voor de functie 'wonen' te bestemmen.

1g. De kavels aan de Statenweg zijn op dit moment ook alleen maar toegankelijk via de Statenweg. In die zin is er dus geen sprake van verandering ten opzichte van de huidige situatie. Bij een eventuele invulling van het onbebouwde gebied ten oosten van het plangebied zal gekeken worden naar de ontsluitingsmogelijkheden van dit achterliggende gebied, waarbij ook naar de kavels aan de Statenweg wordt gekeken. Hiervoor zal een visie op het totale gebied ontwikkeld moeten worden. Dit gebied maakt nu geen onderdeel uit van de planvorming.

1h. Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) moet onder bestaand stedelijk gebied het volgende verstaan worden: "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*" (zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Op basis van de *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant* wordt het gebied ook aangemerkt als stedelijk gebied. Het plangebied gelegen is ook nog eens gelegen tussen de woonkern van Venhorst en bedrijventerrein Kraaiendonk. In ieder geval voorziet het onderhavige plan in de invulling van de actuele behoefte aan bedrijfskavels voor lokale ondernemers en aan woningen. Het onderhavige plan voorziet specifiek in de actuele behoefte aan bedrijfsruimte voor lokale ondernemers (MKB en ZZP-ers) uit Venhorst, die zich lokaal willen vestigen. In de plantoelichting is dit beschreven en is uitvoerig ingegaan op de behoefte, alsmede de afweging om in het plangebied in deze behoefte te voorzien. Vanuit locatie-afweging getuigt het van zorgvuldigheid dat eerst gekeken wordt naar beschikbare gronden die in beleidsmatige zin zijn aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, zoals voor het plangebied het geval is. Daarnaast is er voor gekozen om de twee kavels in de noordwesthoek van het plangebied enkel voor de functie 'wonen' te bestemmen.

1i. Lokale ondernemers uit Venhorst willen zich graag in of bij Venhorst vestigen – en niet in of bij Boekel. Voor deze specifieke behoefte vormt De Zandhoek geen reëel alternatief.

1j. Er zijn voldoende gegadigden. Alle gegadigden zijn ondernemers. Ze zijn er bovendien van op de hoogte dat het gaat om woon-werkkavels. Aangezien gebruik van woningen als burgerwoning uitdrukkelijk is uitgesloten in het ontwerpbestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst*, is het niet toegestaan woningen die gebouwd worden onder de noemer 'bedrijfswoning' als 'normale' burgerwoning te gaan gebruiken. Indien dat wel gebeurt, kan daartegen handhavend worden opgetreden door de gemeente. Overigens is er mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze voor gekozen om de twee kavels in de noordwesthoek van het plangebied enkel voor de functie 'wonen' te bestemmen. Deze woningen kunnen wel als burgerwoning gebruikt worden. Er zijn derhalve nog 3 woon-werkkavels bestemd en toegestaan.

1k. Het plan Voskuilen is een woningbouwplan voor reguliere woningbouw. Hier komen geen woon-werkkavels, waardoor dit geen alternatief is voor het plan aan de Daandelendennen.

1l. In de omgeving van het plangebied bevinden zich naast wonen nog een aantal andere functies. Zo bevinden zich ten zuiden van het plangebied direct aan het plangebied grenzende gronden die op basis van de geldende beheersverordening³, *Venhorst*, de bestemming 'Bedrijf 1' hebben. Op basis van de genoemde beheersverordening mogen deze gronden er de daarop staande bouwwerken gebruikt worden voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Bijna meteen aangrenzend aan het plangebied, namelijk ten zuidoosten ervan, bevindt zich nog een tweede

³ Een beheersverordening is instrument dat een gemeenteraad kan vaststellen en dat in de plaats komt van een bestemmingsplan. Zo'n verordening wordt vastgesteld voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Het beheer van een dergelijk gebied wordt dan geregeld middels een beheersverordening overeenkomstig het bestaande gebruik.

gebied waarvoor op basis van de beheersverordening de bestemming 'Bedrijf 1' geldt. Voor een deel van dit tweede gebied is tevens op 5 maart 2020 het bestemmingsplan *Statenweg 109 Venhorst* vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor de inbegrepen gronden de bestemming 'Bedrijf'. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van gemengd gebied.

Zelfs wanneer er sprake zou zijn van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, dan zouden er geen belemmeringen ontstaan ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering. Voor bedrijven van milieucategorie 2 geldt namelijk in dat geval een richtafstand van 30 meter – en niet van 10 meter, zoals in gemengd gebied het geval is en waarvan is uitgegaan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de nabijgelegen woningen zal meer zijn dan 30 meter, gelet op de bouwregels (zie ook onderdeel (1f)). Om die reden is er in beginsel geen reden om aan te nemen dat er onevenredige overlast zou kunnen ontstaan vanuit de bedrijven op de reeds aanwezige woningen. Daarnaast dienen de bedrijven te voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Wanneer het gaat over de afstand tussen bedrijfswoningen binnen het plangebied en de bedrijven op naastgelegen percelen bestaan er in het kader van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen. Zelfs indien men niet zou aannemen dat er nu al sprake is van gemengd gebied, dan zou bij realisatie van het bestemmingsplan per definitie wel een gemengd gebied ontstaan. Dat betekent dat binnen het plangebied zelf een afstand van 10 meter vanuit de (bedrijfs)woningen tot de aanwezige bedrijven op naburige percelen binnen het plangebied dient te worden aangehouden. Aan deze richtafstand zal worden voldaan. Bij wijze van herhaling wordt echter benadrukt dat het huidige standpunt nog steeds is dat nu al sprake is van gemengd gebied en niet pas na realisatie van bestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst*.

1m. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Deurnsche Peel & Mariapeel', bevindt zich op circa 14 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien deze zeer grote afstand tot Natura 2000-gebieden, alsmede de aard en de kleinschalige omvang van het plan, zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen, maar ook stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. Dit is op basis van algemene ervaringscijfers vastgesteld. De door indiener genoemde handreiking geeft daarvoor eveneens een indicatie. Zorgvuldigheidshalve is echter een actuele Aerius-berekening uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. De berekening wordt in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

1n. De locatie waarop de firma zich bevindt maakt geen onderdeel uit van het plangebied en hangt ook niet samen met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied dienen daarom op zichzelf te worden beoordeeld. Zie ook onderdeel (1e).

1o. Het opnieuw uitvoeren van een stikstofdepositieberekening middels de nieuwe versie van de Aerius-calculator zou alleen noodzakelijk zijn wanneer het doen van een berekening op dit moment noodzakelijk zou zijn. In het antwoord op zienswijze (1m) is al beredeneerd dat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een dergelijke berekening bestaat. Zorgvuldigheidshalve is echter toch een actuele Aerius-berekening uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. De berekening wordt in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Zienswijze 1A

- a. *Uit contact met de gemeente Boekel blijkt dat de gemeente niet op de hoogte is van achterliggend natuurgebied. Hier is ook een stuk privé natuur gelegen waarvoor zelfs subsidie verleend is. Indiener vraagt zich af in hoeverre dit is meegenomen in de toetsing.*
- b. *Uit onderzoek dat eerder in het kader van een uitgebreide vergunningsprocedure is gedaan blijkt dat zich in het gebied een vleermuizenpopulatie bevindt. Indiener vraagt zich af waarom nu geen onderzoek naar vleermuizen is opgenomen.*
- c. *Na alle verstedelijking in Venhorst zou de gemeente Boekel zich juist moeten inzetten voor natuur. De overheid heeft ook onlangs het plan gelanceerd om meer bomen aan de randen van bebouwde kommen te gaan realiseren. Indiener vraagt zich af of ze gemeente hiervan op de hoogte is en stelt dat de NNN-regeling kan worden ingezet.*
- d. *Er kan op z'n minst worden nagedacht over het idee om vanuit de Kraaiendonk aan de zuidkant acht kavels en aan de noordkant acht kavels en natuur/een bomenstrook/wandelgebied tussen industrie en woongebied te realiseren.*

Beantwoording

1Aa. Vermoed wordt dat indieners het bosgebiedje tussen Daandelendennen 18 en 20 bedoelen. Dit gebied heeft geen beschermde status als Natuurnetwerk Brabant of Natura 2000-gebied. Daarbij zijn er gezien de aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het plan tot het gebied (ca. 100 meter) geen negatieve effecten te verwachten. In de quickscan flora en fauna behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan, is overigens ook aandacht besteed aan het onderdeel gebiedsbescherming en is geconcludeerd dat er geen potentiële negatieve effecten optreden.

1Ab. In het kader van bestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst* is een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoeksrapport hiervan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging is dit rapport ook raadpleegbaar geweest door eenieder. Hierin is de volgende conclusie getrokken ten aanzien van de aanwezigheid van vleermuizen: *“Indien de bomenrij langs de noordzijde van het plangebied verwijderd wordt dient van te voren een vliegrouteonderzoek uitgevoerd te worden om de negatieve effecten op vleermuizen te kunnen bepalen. Het plangebied bevat geen potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen of foerageergebied voor vleermuizen⁴”.*

Aangezien het kappen van de bomenrij aan de noordzijde van het plangebied voor de realisatie van bestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst* niet aan de orde is, is het in de ecologische quickscan benoemde onderzoek niet noodzakelijk in het kader van dit plan.

1Ac. De gemeente is niet bekend met de NNN-regeling. Wel kent de provincie Noord-Brabant de “Subsidieregeling realisering Natuurnetwerk Noord-Brabant”. Deze subsidie is ingesteld om initiatieven te ondersteunen, die gericht zijn op het de realisatie van nieuwe natuur in het Natuurnetwerk Brabant. Voor het plangebied is geen sprake van Natuurnetwerk Brabant. Omdat het plangebied wel aan de dorpsrand van Venhorst is gelegen, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is verankerd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting.

⁴ BRO, Quickscan flora en fauna ‘Daandelendennen’ te Venhorst (bijlage 4 ontwerpbestemmingsplan), 15 mei 2020, p. 7.

1Ad. De door indiener voorgestelde ontwikkeling vindt plaats buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan *Daandelendennen, Venhorst*. Beoordeling van onderhavig bestemmingsplan dient daarom plaats te vinden op basis van de ontwikkelingen die binnen het plangebied zelf plaatsvinden. Aangezien er op dit moment voornamelijk behoefte is aan woon-werkkavels, is de voorgenomen ontwikkeling ook wenselijker dan het voorstel van indiener. Zie uitgebreider onderdeel (1e).

Zienswijze 2

- a. De doodlopende weg geeft nu al veel problemen met o.a. vrachtverkeer. Vrachtverkeer kan vaak niet op een veilige, verantwoorde manier indraaien. De Daandelendennen is bovendien al een erg drukke straat. Extra verkeersbelasting gaat ten koste van de verkeersveiligheid.*
- b. Een buurman van indiener heeft onlangs een forse uitbreiding gerealiseerd. Volgens indiener had die nooit gerealiseerd mogen worden, maar is door hem uit ethische overwegingen geen bezwaar hiertegen gemaakt. Hierdoor ontstaat meer geluidsoverlast en wordt het vrije uitzicht richting Daandelendennen/Noordstraat behoorlijk verminderd. In combinatie met onderhavige plannen ontstaat een onacceptabele situatie ten aanzien van geluidsoverlast en het wegvallen van het vrije uitzicht richting Kraaiendonk.*
- c. Rondom de kom van Venhorst zijn al bijna geen natuurgebieden. Het industrieterrein zal geen positieve bijdrage leveren aan het natuurgebied tegenover de Daandelendennen.*
- d. Indiener vraagt zich af of een industrieterrein op de geplande plaats wel nodig is, aangezien er in Boekel reeds meerdere mogelijkheden bestaan.*
- e. Er zijn kopers die, naar het lijkt, geen bedrijf hebben. Die kunnen ook gaan bouwen op het nieuwe plan Voskuilen.*

Beantwoording

2a. Zie antwoord onder zienswijze 1c. Aanvullend kan worden gesteld dat de Daandelendennen ten noorden van het plangebied al een doodlopende weg is, waarover zeer weinig verkeer rijdt. Er is slechts één kavel aan deze weg ontsloten en deze kavel zal over een achterom-ontsluiting beschikken via de nieuw aan te leggen weg aan de oostzijde van het plangebied. Uitgangspunt is dat verkeer op eigen terrein zal manoeuvreren. Voldoende ruimte hiervoor is onder meer door een beperking in het maximum bebouwingspercentage geborgd.

2b. Voorop moet worden gesteld dat een blijvend recht op onbelemmerd woongenot in het kader van bijvoorbeeld overlast, uitzicht of privacy in de ruimtelijke ordening niet kan worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). Anderzijds mag de vaststelling van een bestemmingsplan niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hierbij speelt de vraag of (naburige) bestemmingen elkaar onderling verdragen. De gemeente dient daarbij een belangenafweging te maken ten aanzien van in meer of mindere mate met elkaar botsende belangen. In het kader van onderhavig plan is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving, wat in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan is onderbouwd. Zie hierover ook de beantwoording onder (1e) en (1f). In de structuurvisie uit het jaar 2000 heeft de gemeente overigens al uitgesproken dat de gronden binnen het plangebied een overgangsgebied zouden gaan vormen van wonen naar bedrijventerrein. In de Structuurvisie Boekel uit 2011, die nog steeds geldt, is het plangebied aangemerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen' met aansluitend 'afweegbaar gebied voor bedrijvigheid'. Met dit plan wordt aan de Daandelendennen eerst een woonzone gecreëerd (zone

'bedrijfswoning' en de zone waarin de 2 woonpercelen in de noordwesthoek van het plangebied in het bestemmingsplan) met daarachter pas de (lichte) bedrijvigheid. Deze combinatie tussen wonen en werken is in de planregels ook geborgd. Door te kiezen voor het creëren van een woon-werkgebied wordt nu concreet invulling gegeven aan dit overgangsgebied. Indien er had daarmee redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van de wens van de gemeente dat het plangebied zou worden getransformeerd in een overgangsgebied van wonen naar werken. Door de keuze om mede naar aanleiding van de zienswijzen de twee kavels in de noordwesthoek van het plangebied voor de functie 'wonen' te bestemmen wordt duidelijker voldaan aan de ontwikkelingsrichting vanuit de Structuurvisie Boekel (2011).

2c. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen over ecologie, namelijk paragraaf 4.9. Hierin wordt onderbouwd dat er geen nadelige effecten te verwachten zijn op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Brabant) en op beschermde soorten plant- en diersoorten. Hieruit is gebleken dat er geen relevante nadelige effecten te verwachten zijn op deze gebieden en soorten. Er wordt tevens zorg gedragen voor passende landschappelijke inpassing. Zie verder de reactie onder zienswijze 1Aa.

2d. Zie antwoord onder zienswijze 1i.

2e. Alle kopers zijn ondernemers. Als beredeneerd in het antwoord onder zienswijze 1j zijn zij ervan op de hoogte dat het gaat om woon-werkkavels. Hierbij is ook aangegeven dat het gebruiken van bedrijfswoningen als 'normale' burgerwoning niet mogelijk is. Dit is in de planregels expliciet uitgesloten. Dit geldt niet voor de twee kavels in de noordwesthoek van het plangebied die de functie 'wonen' krijgen.

Zienswijze 3

a. De manier waarop het plan doorgang zou vinden is ongehoord. In plaats van dat burgers per brief geïnformeerd worden vindt kennisgeving plaats via een vage publicatie in het gemeenteblad.

b. Er staat ineens illegaal een zendmast op het industrieterrein bij XXX en een groot overslagcomplex (XXX) dat in tweede instantie nog veel groter verbouwd wordt, waarbij een weg die gepland was ineens verdwijnt onder asfalt en op die plek van de T-splitsing een portiershuisje is gebouwd, en er is nu in tweede instantie weer een onzalig plan om natuurgebied op te geven voor woningen met grote garage onder het mom van kleine industrie klasse 2.

c. Indiener geeft aan te spreken namens de inwoners van Daandelendennen 20, 22 en 22z.

d. Indiener vraagt zich af voor wie de woningen worden gebouwd en noemt daarbij specifiek de naam van de familie Bevers. Dat gebeurt in reactie op dat het zou gaan om industrie klasse 2 voor inwoners van Venhorst.

e. Indiener vraagt zich af wat er gebeurt met de verkeersremmende maatregelen die al jaren goed functioneren om de veiligheid van buurtbewoners te bevorderen en geluidsoverlast tegen te gaan.

f. Indiener vraagt zich af welke bedrijven hier willen bouwen.

g. Indiener vraagt zich af of er niet genoeg ruimte bestaat op bestaand industriegebied dat beter of hergebruikt kan worden.

h. Huizenbouw zal in Venhorst bij de Voskuilenweg gerealiseerd worden.

i. Indiener wenst een rapport van het stikstofonderzoek, aangezien het hier om industrie klasse 2 gaat.

j. Indiener vraagt zich af hoe verdergegaan wordt met de natuur: de vleermuisroute, roodwangsalamander, de groene kikker en andere soorten, maar ook een zeldzaam plantje dat in de straat groeit omdat deze nooit ontgonnen is.

k. Indiener vraagt zich af hoe wordt omgegaan met het woongenot: de rust, de natuur en het uitzicht.

l. Indiener vraagt zich af waar de andere natuur in Venhorst is.

m. Indiener vraagt zich af of er geen natuur moet komen voor wat al bebouwd is.

n. In de jaren 80 is er bedacht dat er vanuit de Kraaiendonk verder gegroeid kon worden tussen waar nu Logistiek Concurrent en Hagon beheer gelegen zijn was ruimte en een weg gepland. In tweede instantie, bij uitbouw van logistiek concurrent, is deze verdwenen en staat er een portiershuisje op de plek van de wanneer linksaf wordt gegaan bij de T-splitsing.

Beantwoording

3a. De bestemmingsplanprocedure is wettelijk vastgelegd, namelijk in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure is ook nu gevolgd. Juridisch gezien hebben bewoners de verantwoordelijkheid om zelf in de gaten te houden of er zaken spelen als de bestemmingsplanprocedures en aanvragen voor omgevingsvergunningen. Niets staat de gemeente echter in de weg om, buiten bekendmaking in de Staatscourant en langs elektronische weg, ook nog te zorgen voor bekendmaking via andere wegen. Dit is echter niet verplicht. De procedure heeft op de correcte wijze plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijzen is parallel aan de vaststellingsprocedure nog een informatieavond georganiseerd en zijn indieners van zienswijzen persoonlijk uitgenodigd op het gemeentehuis. Mede naar aanleiding van deze parallele overleggen is er voor gekozen het plan op onderdelen aan te passen, te weten het mogelijk maken van een achterom-ontsluiting (zuid- en oostzijde van het plangebied) en het bestemmen van de twee kavels in de noordwesthoek van het plangebied voor de functie 'wonen'. Er is daarmee rekening gehouden met de wensen van omwonenden.

3b. Indiener verwijst naar ontwikkelingen elders, die geen relatie hebben met onderhavig plan. Zoals in onderdeel 1e reeds is aangegeven, dient onderhavig plan op zichzelf te worden beoordeeld en is er volgens de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen uitgebreid en voldoende is gemotiveerd in de plantoelichting. Verwezen wordt naar de betreffende beantwoording onder 1e. Overigens is er geen sprake van een natuurgebied in het plangebied.

3c. Dit onderdeel wordt ter kennisgeving aangenomen. Zienswijzen kunnen alleen (mede) namens anderen worden ingediend indien men officieel door deze personen gemachtigd is om een zienswijze namens hen in te dienen. Aangezien een dergelijke machtiging niet is overhandigd bij het indienen van de zienswijze, kan de gemeente niet meenemen dat u ook namens anderen zienswijzen heeft ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording maakt dit overigens geen verschil.

3d. De gemeente kan niet ingaan op de vraag welke personen of families al dan niet van plan zijn om in te trekken in de te bouwen bedrijfswoningen. Deze vraag is ook niet relevant wanneer het gaat om de vraag of er met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wel relevant is de vraag of voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden voor bouwen en gebruik. Dit zal bij een concrete aanvraag worden getoetst aan de hand van de duidelijk gestelde bouw- en gebruiksregels.

3e. De gemeente ziet voor nu geen reden om de bestaande verkeersremmende maatregelen in de Daandelendennen te wijzigen. Deze blijven voor nu dus gehandhaafd.

3f. Hier geldt een vergelijkbaar antwoord als onder (3d). Het is niet van belang welke bedrijven al dan niet plannen hebben om zich in het plangebied te vestigen. Wel is van belang dat ze zich houden aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan en aan regelgeving die op landelijk en provinciaal niveau is vastgelegd. Dit zal bij een concrete aanvraag worden getoetst

aan de hand van de duidelijk gestelde bouw- en gebruiksregels. Aanvullend wordt opgemerkt dat er voldoende belangstelling voor de kavels is vanuit lokale ondernemers, die ook de doelgroep zijn.

3g. Verwezen wordt naar het antwoord onder zienswijze 1h.

3h. Het is juist dat huizenbouw zal worden gerealiseerd op de locatie aan de Voskuilenweg. Bij onderhavig bestemmingsplan gaat het daarentegen om een combinatie van wonen en lichte bedrijvigheid in bedrijfswoningen die als zodanig in relatie staan tot het achter de bedrijfswoning gelegen bedrijf. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen gekozen voor een andere invulling van de 2 percelen in de noordwesthoek van het plangebied. Hier zijn maximaal 2 woningen toegestaan.

3i. Aangezien het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening niet noodzakelijk was, is er ook geen rapport hiervan beschikbaar. Met betrekking tot het ontbreken van deze noodzakelijkheid wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze (1m).

Zorgvuldigheidshalve is toch een Aerius-berekening uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten optreden. Deze rapportage is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

3j. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.9 ingegaan op het omgevingsaspect ecologie. Hierin komt ook soortenbescherming (flora en fauna) aan bod. Uitspraken over of beschermde soorten wel of niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan die in deze paragraaf gedaan worden zijn gebaseerd op een ecologische quickscan. Het onderzoeksrapport van deze ecologische quickscan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en zal opnieuw worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

3k. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Een blijvend recht op onbelemmerd woongenot in het kader van bijvoorbeeld overlast of privacy kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).

Anderzijds mag de vaststelling van een bestemmingsplan niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hierbij speelt de vraag of (naburige) bestemmingen elkaar onderling verdragen. De gemeente dient daarbij een belangenafweging te maken ten aanzien van in meer of mindere mate met elkaar botsende belangen. In het kader van onderhavig plan is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dient er onder andere toe om aan te tonen dat met vaststelling van het bestemmingsplan in de omgeving van het plangebied nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

3l. In het plangebied is geen sprake van natuur. Er wordt dus ook geen natuur aangetast. Door het landschappelijk inpassingsplan wordt er rekening gehouden met het toevoegen van voldoende groen aan het plan. Daarnaast is de gemeente zelf binnen de gemeente Boekel op zoek naar locaties voor de aanleg/aanplant van groen/bomen.

3m. De gemeente is in het kader van de herplant op zoek naar locaties voor de aanplant van nieuw groen/bomen binnen de gemeente Boekel.

3n. Dit onderdeel heeft geen betrekking op onderhavig plan(gebied) en is daardoor niet relevant in deze ruimtelijke procedure.

Zienswijze 4

- a. Het betreft hier een nieuw industrieterrein aan de Daandelendennen in de hoek van een doodlopende weg naar de achterkant van het industrieterrein de Kraaiendonk. Industriebanden staan hier heel dicht in de buurt van de weg.
- b. Het aanleggen van een industrieterrein klasse 1-2 op de voorziene plaats geeft een enorme verkeersbelasting op de Daandelendennen. Het industrieterrein is alleen via de Daandelendennen toegankelijk. Daardoor zal de belasting alleen maar toenemen. In de aanvraag is hier geen aandacht aan besteed. Een onderzoek zou hier op zijn plaats zijn.
- c. Er is geen sprake van een gemengd gebied maar van een rustige woonwijk.
- d. De doodlopende weg geeft nu al veel problemen met het indraaien van vrachtverkeer.
- e. Indiener vraagt zich af of de verkeerswerende maatregelen die nu aanwezig zijn, namelijk sluisen met een drempel voor de afslag Daandelendennen, de drempel in de Daandelendennen, een T-splitsing bij afslag De Biezen worden weggehaald. Ook vraagt indiener zich, zeker vanwege de reservering van het plan voor een uitbreiding 'naar achteren', af of het industrieterrein verkeerswerende maatregelen gaat krijgen.
- f. Indiener geeft aan dat Venhorst weinig natuurgebieden heeft, dat niet begrepen wordt waarom er een opoffering van deze gebieden plaatsvindt en dat er juist meer behoefte is aan natuur en recreatie.
- g. Voor de gegadigden zijn er mogelijkheden genoeg in de gemeente Boekel. De onderbouwing over de noodzaak is in de aanvraag ook erg zwak, animo is laag en gegadigden zonder een bedrijf kunnen al overgaan tot aankoop van kavels.
- h. De toetsing verstedelijking is zwak. Diverse berekeningen zijn hierin niet meegenomen.
- i. Indiener verzoekt om alsnog een omgevingsdialoog te laten plaatsvinden.

Beantwoording

- 4a. Afstand van de bedrijfswoningen tot de straat is minimaal 5 meter. Vanaf de achterkant van de bedrijfswoningen is de afstand tot de bedrijfsgebouwen ook nog eens ruim 5 meter. Om die reden is er geen sprake van industriebanden die heel dicht in de buurt van de weg staan. Om meer ruimte te creëren tussen de weg en de bedrijfswoningen wordt deze afstand naar 7 meter (westzijde), respectievelijk 6 meter (noordzijde) vergroot. Daarnaast zal aan de west- en oostzijde van het plangebied een groenbestemming gelegd worden. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten om meer ruimte tussen de Daandelendennen en de nieuwe bebouwing te creëren.
- 4b. Verwezen wordt naar het antwoord onder zienswijze 1c.
- 4c. Verwezen wordt naar het antwoord onder zienswijze 1l.
- 4d. Verwezen wordt naar het antwoord onder zienswijze 1c.
- 4e. De bestaande verkeerswerende-/remmende maatregelen blijven vooralsnog behouden. Het huidige plan voorziet in beperkte toename van het verkeer, waardoor momenteel nog geen aanvullende maatregelen noodzakelijk worden geacht. Het ontwikkelen van het achterliggende gebied en de ontsluiting daarvan vormt geen onderdeel van dit plan.
- 4f. In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 4.9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het onderzoeksrapport van deze quickscan is ook apart raadpleegbaar, aangezien het als bijlage bij de toelichting van het ontwerp is opgenomen. Hieruit komen geen aanwijzingen naar voren om aan te nemen dat er negatieve effecten zijn op beschermde natuurgebieden. De planlocatie zelf betreft overigens ook geen natuurgebied.

Aanvullend wordt opgemerkt dat er bij ruimtelijke plannen in alle gevallen sprake is van een afweging van verschillende belangen. Daarin worden ook belangen die samenhangen met natuur meegenomen. Dat geldt ook voor het bestemmingsplan in kwestie. Omdat er geen sprake is van een natuurgebied en er geen negatieve effecten op andere natuurgebieden optreden, is geconcludeerd dat het plan in dit opzicht de ecologische belangen niet onevenredig aantast.

4g. Zie allereerst antwoorden onder zienswijzen 1i en 1j. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de vraag in hoeverre er behoefte bestaat aan de bedrijfswoningen en bedrijfspanden die onderdeel uitmaken van de voorgenomen ontwikkelingen. Er worden daarbij verschillende indicaties genoemd die aanleiding geven om aan te nemen dat er behoefte bestaat aan het te realiseren woon-werkgebied en de daarvan deel uitmakende bebouwing. Ten tijde van het schrijven van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waren er door initiatiefnemer met een viertal geïnteresseerden voor de woon-werkkavels ook al intentieovereenkomsten gesloten, wat de op een analyse gebaseerde aanname dat er behoefte is aan het type kavels dat gerealiseerd in zekere mate bekrachtigd. Mede naar aanleiding van de zienswijze is ervoor gekozen om het plan aan te passen waardoor er maximaal 3 woon-werkkavels ontwikkeld kunnen worden. Hieraan bestaat behoefte.

4h. Uit de ingediende zienswijze wordt niet duidelijk op welke berekeningen indiener doelt. Om die reden kan ook geen antwoord gegeven worden op de vraag of er mogelijkwijs bepaalde analyses ontbreken.

4i. In paragraaf 7.1 van de plantoelichting is de wijze waarop de omgeving bij de planvorming betrokken is beschreven. Hieruit blijkt dat voor een invulling met woon-werkkavels juist draagvlak in de omgeving was. De wijze waarop de omgeving bij een bepaalde planvorming wordt betrokken is vormvrij. De gemeente is van mening dat de omgeving op voldoende wijze bij de ontwikkeling is betrokken. Naar aanleiding van de zienswijzen is parallel aan de vaststellingsprocedure nog een informatieavond georganiseerd en zijn indieners van zienswijzen persoonlijk uitgenodigd op het gemeentehuis.

Zienswijze 5

a. Het lijkt niet wenselijk om toenemende verkeersdruk te krijgen aan de Daandelendennen. De aansluiting vanaf Statenweg naar Daandelendennen is een lastige bocht voor groter verkeer om te maken. Het verlengde van de Daandelendennen richting Odiliapeel is op dit moment niet geschikt om, met name, vrachtverkeer te verwerken. Indien er direct een verbindingsweg naar bedrijventerrein Kraaiendonk gemaakt zou worden, zal de verkeersdruk op de Daandelendennen niet (veel) toenemen in vergelijking met de thans geldende situatie.

b. Een aantal percelen van eigenaren aan de Statenweg grenzen aan het achterliggende land van het nu ingediende ontwerpbestemmingsplan. Wellicht is het wenselijk dat deze percelen in de toekomst een herontwikkeling ondergaan. Het dringende verzoek is om rekening te houden met het feit dat deze percelen alleen door een ontsluitingsweg aan de achterzijde, dus grenzend aan het perceel van het achterland van het nu ingediende ontwerpbestemmingplan, op een goede manier ontsloten kunnen worden. Indien op die plek (nu of in de toekomst) geen ontsluitingsweg zou komen, dan komen deze percelen geïsoleerd te liggen. Ontsluiting aan de zijde van de Statenweg is niet mogelijk/wenselijk, daar er dan bij elke woning een weg/inrit gemaakt moet worden die geschikt is om het verkeer te kunnen laten passeren. Dit geeft dan op meerdere plekken aan de Statenweg een toename van de druk op het wegverkeer als voor het verkeer op het fietspad.

c. De Daandelendennen is als straat niet geschikt om het verkeer gemakkelijk te kunnen verwerken. Omdat er al aangegeven wordt dat er in de toekomst een ontsluiting moet komen

naar het achterliggende land, zullen deze kosten dan alsnog ook gemaakt moeten worden. Indien er bij de ontwikkeling van de ingediende bestemmingsplan direct een ontsluiting zou komen aan de achterzijde, kunnen kosten van aanpassingen aan de infrastructuur van de Daandelendennen bespaard blijven.

Beantwoording

5a. Verwezen wordt naar het antwoord onder zienswijze 1c.

5b. Voor het totale achterliggende land wordt t.z.t. eerst een visie opgesteld. Hierbij worden ook de percelen en eigenaren aan de Statenweg betrokken. Voor nu maakt dit gebied geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en is daarom niet relevant.

5c. Verwezen wordt naar de antwoorden onder zienswijzen 1b en 1c.

Zienswijze 6 (e-mail)

Beantwoording

Zienswijze is ter kennisgeving aangenomen.

In eerste instantie was voorzien om het gebied een woonfunctie te geven. Daarop is door bewoners aangegeven dat een keuze voor alleen wonen niet wenselijk is, aangezien er in de huidige situatie sprake is van overgangsgebied van woon-bedrijfsfuncties naar woonfuncties. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan aangegeven te kiezen voor een woon-werkinvulling. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is gekozen voor de verdeling: maximaal 3 woon-werkkavels en maximaal 2 woningen.

Zienswijze 7

Indiener vraagt om extra aandacht voor verkeersveiligheid. Aangezien er geen ontsluiting in het plan is naar het industrieterrein, moet al het bedrijfsmatige verkeer gebruik maken van de huidige weg. Daar is een 30 km/uur-zone binnen de bebouwde kom niet voor ingericht. Op dit moment wordt ook het speelterrein aan de Daandelendennen opnieuw ingericht waardoor deze zone ook drukker bezocht zal gaan worden door spelende kinderen. In het plan wordt aangegeven dat er wel rekening wordt gehouden met een toekomstige ontsluiting via Kraaiendonk en/of Statenweg en dat een keuze hiervoor nog niet is gemaakt. Om uitstel geen afstel te laten worden is dit het juiste moment om deze keuze wel te maken en bedrijfsmatig verkeer dan ook via een bedrijventerrein te ontsluiten en niet via een woonstraat. Gelet op het de extra verkeersbewegingen en het type verkeer verwacht indiener dat de gemeente Boekel en initiatiefnemers passende maatregelen nemen om de verkeersveiligheid niet verder te schaden. De huidige verkeersintensiteit is al intensief en verdere intensivering hiervan is niet wenselijk.

Beantwoording

Het betreft kleinschalige bedrijvigheid met een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en bovendien zal het vrachtverkeer zeer beperkt zijn (zie nader zienswijze 1c). De huidige verkeersremmende maatregelen blijven gehandhaafd. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is gekozen voor een alternatieve ontsluiting van de woon-werkkavels, te weten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de zuid- en (gedeeltelijk) oostzijde van het plangebied. De toekomstige ontsluiting van het achterliggende gebied wordt onderdeel van de

nog op te stellen visie, waarbij een ontsluiting via Kraaiendonk dan wel Statenweg een reële optie is om te bekijken.

III. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen geven op de volgende onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Regels

- In artikel 3.2.2 onder a en 3.2.3 onder c wordt de minimale afstand van gebouwen tot de aan de Daandelendennen grenzende perceelsgrens vergroot van 5 meter naar 7 meter (westzijde) respectievelijk 6 meter (noordzijde).
- In artikel 3.2.2 onder b en 3.2.3 onder e wordt de minimale afstand tussen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen gewijzigd van 5 meter naar 3 meter, naar aanleiding van de bovengenoemde wijziging.
- Er wordt een bestemming 'Wonen' toegevoegd aan de planregels.
- Er wordt een bestemming 'Verkeer' toegevoegd aan de planregels.

Verbeelding

- Het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' is 2 meter verschoven ten gevolge van de bovengenoemde wijzigingen in de regels.
- Aan de west- en oostzijde van het plangebied is een groenbestemming gelegd.
- De twee percelen in de noordwesthoek krijgen de bestemming 'Wonen'.
- De gronden aan de zuid- en (gedeeltelijk) oostzijde krijgen de bestemming 'Verkeer'.

Toelichting

- De planbeschrijving en omgevingsonderzoeken zijn, waar relevant, aangepast op het gewijzigde plan voor maximaal 2 woningen, 3 woon-werkkavels en een ontsluiting aan de zuid- en (gedeeltelijk) oostzijde van het plangebied.
- De paragraaf 'Verkeer en parkeren' (paragraaf 4.3) is verduidelijkt.
- Er is alsnog een Aerius-berekening uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting. De paragraaf 'Flora en fauna' (paragraaf 4.9) is naar aanleiding hiervan aangevuld.

IV. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Regels en verbeelding

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is komen te vervallen vanwege de resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek.

Toelichting

- De resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek worden verwerkt in paragraaf 4.10 ('Archeologie'). Deze rapportage is toegevoegd in bijlage 1 bij de toelichting.