

Gemeente Boekel
Postbus 99
5427 ZH BOEKEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan:
Veegplan 8'

Datum

5 juli 2021

Ons kenmerk

C2281405/4910318

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

██████████

Telefoon

██████████

Email

██████████

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan:
Veegplan 8' ligt tot en met 7 juli 2021 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van
de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit
bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan: Veegplan 8 voorziet in
verschillende ontwikkelingen op 10 locaties in de gemeente Boekel. Deze
duiden wij hieronder:

- Hoeve 4-4a, Boekel, omzetten van agrarische bedrijfswoning naar
burgerwoning en toevoeging ruimte voor ruimte woning, gepaard
gaande met de sanering van het agrarische bedrijf;
- Grote Baan 6, Venhorst, uitbreiding glastuinbouwbedrijf;
- Molenakker 4, Boekel, vestiging niet-agrarische functie (bedrijf
categorie 1-2) ter hoogte van agrarische bouwperceel;
- Vosdeel 4, Boekel, vestiging niet-agrarische functie (bedrijf categorie
1-2) ter hoogte van agrarisch bouwperceel;
- Bovenstehuis 2, Boekel, wijziging agrarische bedrijfsbestemming naar
woonbestemming;
- Peelstraat 5 - Runstraat 13, Boekel, Omschakeling
'Bedrijf'/'Detailhandel en elektrotechnisch bedrijf' naar 'Wonen';

- Zijk 14, Boekel, vormverandering bouwvlak ten behoeve van 'Wonen';
- Telefoonstraat 8, Venhorst, omschakeling 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Bedrijf';
- Elzen 12, Boekel, opnemen aanduiding karakteristiek gebouw;
- Zijk 8, Boekel, opnemen aanduiding karakteristiek gebouw.

Datum

5 juli 2021

Ons kenmerk

C2281405/4910318

Met dit ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van de 5 ontwikkelingen die in het vooroverleg zijn behandeld nog 5 andere ontwikkelingen opgenomen. In het geval van de Telefoonstraat 8 te Venhorst is al eerder gereageerd bij brief met kenmerk C2266992/4757898.

Vooroverleg

Bij brief van 27 januari 2021, kenmerk C2272963/4824400, heeft ons programma Wonen, werken en leefomgeving gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest over het plan.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via [omgevingswetinbrabant.nl](https://www.omgevingswetinbrabant.nl)

Inhoudelijk standpunt

Op de verschillende ontwikkelingen hebben wij vanuit het provinciaal beleid verschillende bemerkingen. Deze opmerkingen lichten wij hieronder per locatie toe.

Hoeve 4-4a, Boekel

Deze ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds) teeltbedrijf' naar 'Wonen', waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels wordt gesaneerd en de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning. Tevens wordt een ruimte voor ruimte woning toegevoegd.

In het vooroverleg zijn over deze locatie ook opmerkingen gemaakt. Wij zijn van mening dat hier geen sprake is van een bebouwingscluster. De straat Hoeve is een typische zijstraat voor het buitengebied met naast verschillende open plekken wat verspreide bebouwing. Het feit dat hier twee woonbestemmingen naast elkaar tegenover de huidige varkenshouderij liggen maakt dit geen bebouwingscluster, eerder verspreide bebouwing in het buitengebied.

Tevens blijkt niet dat de stallen al gesloopt zijn, noch dat de fosfaatrechten zijn ingeleverd. Ook is gebleken dat niet aan de andere voorwaarden uit artikel 3.80 van de IOV is voldaan. Wij kunnen dan ook niet anders concluderen dat deze ontwikkeling in strijd is met artikel 3.80 van de IOV.

Datum

5 juli 2021

Ons kenmerk

C2281405/4910318

Grote Baan 6, Venhorst

Deze ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf. De bestemming 'Agrarisch bedrijf - Glastuinbouw' wordt hiertoe ter hoogte van de gebiedsbestemming 'Agrarisch landschap' uitgebreid. Het bestaande bouwperceel bedraagt 1,5 ha. De uitbreiding bedraagt 2,6 ha, waarvan 1 ha wordt beoogd voor de realisatie van kassen en het overige als teeltondersteunende voorziening (containerveld).

In het vooroverleg zijn over deze locatie ook opmerkingen gemaakt. Met deze ontwikkeling wordt aan de overzijde van de weg, die ten noorden van de ontwikkeling ligt, een nieuw bouwvlak neergelegd. Dit bouwvlak wordt gekoppeld met het bestaande bouwvlak aan de Grote baan 6 te Venhorst. Het toevoegen van een bouwvlak op een locatie waar nog geen bouwvlak aanwezig is, ook al is deze locatie gekoppeld aan een bestaand bouwvlak, zien wij als nieuwvestiging. Nieuwvestiging is nadrukkelijk uitgesloten in de IOV. Wij constateren dan ook dat de ontwikkeling in strijd is met artikel 3.6 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Naast de strijd met de basisbeginselen van de IOV is ook in het kader van kwaliteitsverbetering landschap sprake van een cat. 3 ontwikkeling. Als sprake was van een uitbreiding aangrenzend aan een bouwperceel zou een investering in het landschap moeten plaatsvinden van 20% van de waardevermeerdering van het plangebied. In dit geval is daar ook voor gekozen, maar is de maatregel van de sloop van een oude kas op het adres Zijp 17 veel te hoog gewaardeerd, waardoor niet aan de investering wordt voldaan. Daarnaast is de sloop van deze bebouwing niet geborgd. Ook hebben wij de berekening bekeken en vragen wij ons af of de oppervlakten die zijn opgenomen overeenkomen met de werkelijkheid. Deze opmerkingen maken dat deze ontwikkeling ook in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Peelstraat 5 - Runstraat 13, Boekel

Deze ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op het afsplitsen van de bedrijfswoning (met het adres Runstraat 13) die toebehoort aan het bedrijf aan de Peelstraat 5. De bedrijfswoning wordt daarbij burgerwoning.

Het provinciaal beleid staat alleen toe dat een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning als het bedrijf is of wordt beëindigd. In dit geval blijft het bedrijf bestaan en is geen sprake van een *voormalige* bedrijfswoning, maar is hij nog steeds verbonden met het bedrijf. Dat maakt dat deze ontwikkeling in strijd

is met artikel 3.68 van de IOV. Geen reden zijn aangevoerd waarom in dit geval daarvan zou moeten worden afgeweken.

Datum

5 juli 2021

Ons kenmerk

C2281405/4910318

Zijp 14, Boekel

Deze ruimtelijke ontwikkeling ziet in een vormverandering van het bestemmings- en bouwvlak Wonen. De totale oppervlakte blijft gelijk, wel wordt een maximale oppervlakte voor bijgebouwen opgenomen van 500 m².

Kwaliteitsverbetering landschap

Een vormverandering van een bestemmingsvlak is een categorie 2 ontwikkeling en dient te voorzien in een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is een opname van de bestaande inpassing en voegt niets toe. Een landschappelijke inpassing voegt in de regel ook beplanting toe of revitaliseert bestaande beplanting teneinde de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Het plan voorziet hier niet in en daarmee is strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Telefoonstraat 8, Venhorst

Dit plan voorziet in een herbestemming voor een nertsenhouderij naar een caravanstalling in het buitengebied van de gemeente Boekel. Op deze ontwikkeling is gereageerd bij Veegplan 7 en een separate brief gestuurd (C2266992/4757898). Hierin hebben wij verschillende kritische opmerkingen gemaakt.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt in de voorwaardelijke bepaling een sloopmaatregel benoemd op een andere locatie (Vosdeel 4). Hier wordt in het plan verder geen ruchtbaarheid aan gegeven in het plan. Wij vragen ons af of dit bedoeling is. Wij kunnen ons voorstellen dat met deze voorwaardelijke bepaling het wordt beoogd om de sheds, aan de achterzijde van de kassen, te slopen.

Elzen 12, Boekel en Zijp 8, Boekel

Met dit veegplan wordt de aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd als aanduiding aan de adressen Elzen 12 en Zijp 8 te Boekel. Beide adressen zijn bij ons niet bekend als cultuurhistorisch waardevol pand. Beide panden staan noch op de Cultuurhistorische waardenkaart nog op de MIP-kaart. Vanuit provinciaal perspectief zien wij dan ook geen gronden om deze panden als cultuurhistorische waardevol te bestempelen en daarmee de mogelijkheden van bewoning en/of splitsing afweegbaar te maken.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

5 juli 2021

Ons kenmerk

C2281405/4910318

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A large, irregular black redaction mark covering the signature of the representative.Two horizontal black redaction marks, one above the other, covering the name and title of the representative.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

