



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
3338

Datum voorstel: 21 mei 2024
Onderwerp: Bestemmingsplan Omgevingsplan: Herziening 2023

Zaaknummer
3157

Inleiding:

Het 'Omgevingsplan: Herziening 2023', ook wel Veegplan 11 genoemd, betreft een periodieke herziening in het buitengebied waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Het 'Omgevingsplan: Herziening 2023' betreft de volgende herziening. Met deze herziening worden 9 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. Er worden 49 onherroepelijke vergunningen verwerkt en 15 omissies hersteld. 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. Naar aanleiding van vier zienswijzen zijn enkele kleine aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en uit verscheidene onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan vast te stellen.

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Herziening 2023';
2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Herziening 2023' (IDN: (IDN: NL.IMRO.0755.OP2016herziening11-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Toelichting

Het 'Omgevingsplan: Herziening 2023' (Veegplan 11) betreft een periodieke herziening waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Veegplan 11 is reeds in procedure gebracht. In dit veegplan lopen 9 ruimtelijke initiatieven mee. In onderstaande tabel wordt uiteengezet welke ruimtelijke initiatieven meelopen:

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	Volkelseweg 19-21	Omschakeling twee agrarisch bedrijven naar 'Wonen' en 'Recreatie'

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 VA01 en VA02
- Omgevingsplan Veegplan 1 tot en met 10

Beoogd resultaat:

Het is nodig om de bestemming op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden.

Keuzemogelijkheden:

U kan ervoor kiezen om de zienswijzen (geheel of gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren. U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Argumenten:

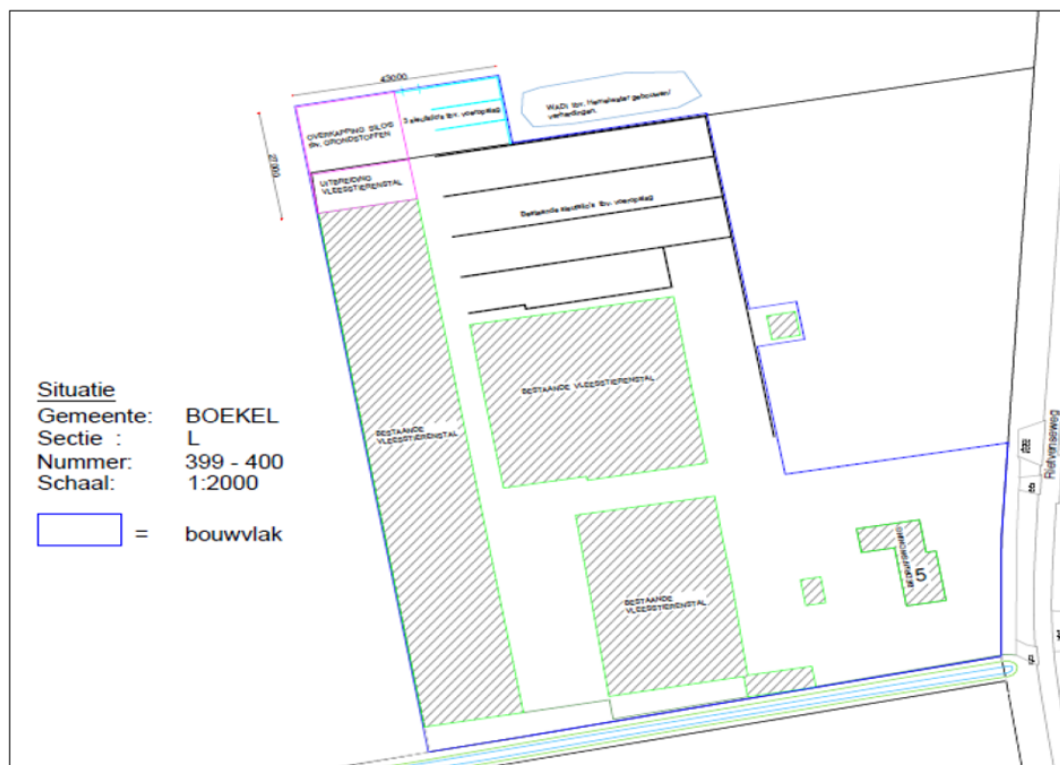
Hieronder wordt nader ingegaan op de 9 locaties die voorliggen om een bestemmingsplanherziening te doorlopen.

1. Lekerseweg 4 te Venhorst

Op de betreffende locatie bevindt zich momenteel een (voormalige) viskwekerij, welke echter is gestaakt, resulterend in het stoppen van alle kwekerij-gerelateerde activiteiten op de locatie. De initiatiefnemer heeft de intentie om de bestemming van de locatie te wijzigen van 'Agrarisch bedrijf - overig bedrijf' naar 'Bedrijf' met een milieucategorie van 1 en 2, met als doel statische opslagfaciliteiten te creëren. Voornamelijk zal dit gericht zijn op de stalling van caravans en campers.

2. Rietvenseweg 5 te Boekel

Op het adres Rietvenseweg 5 is momenteel een rundveehouderij gevestigd met een bouwvlak van 15.966 m² en is een omgevingsvergunning milieu aanwezig voor het houden van 630 vleesstieren, 103 vleeskalveren, 135 stuks melkvee en 2 paarden. In de voorgenomen situatie wordt het bouwvlak teruggebracht tot 14.997 m², waarbij plaats wordt geboden aan 192 vleeskalveren en 415 vleesstieren. Om deze aanpassingen te faciliteren, wordt het bestaande bouwvlak verlengd. Daarnaast zullen de silo's voor de opslag van grondstoffen worden overkapt, en worden er drie sleufsilos opgericht.



Figuur 1 beoogde situatie Rietvenseweg 5

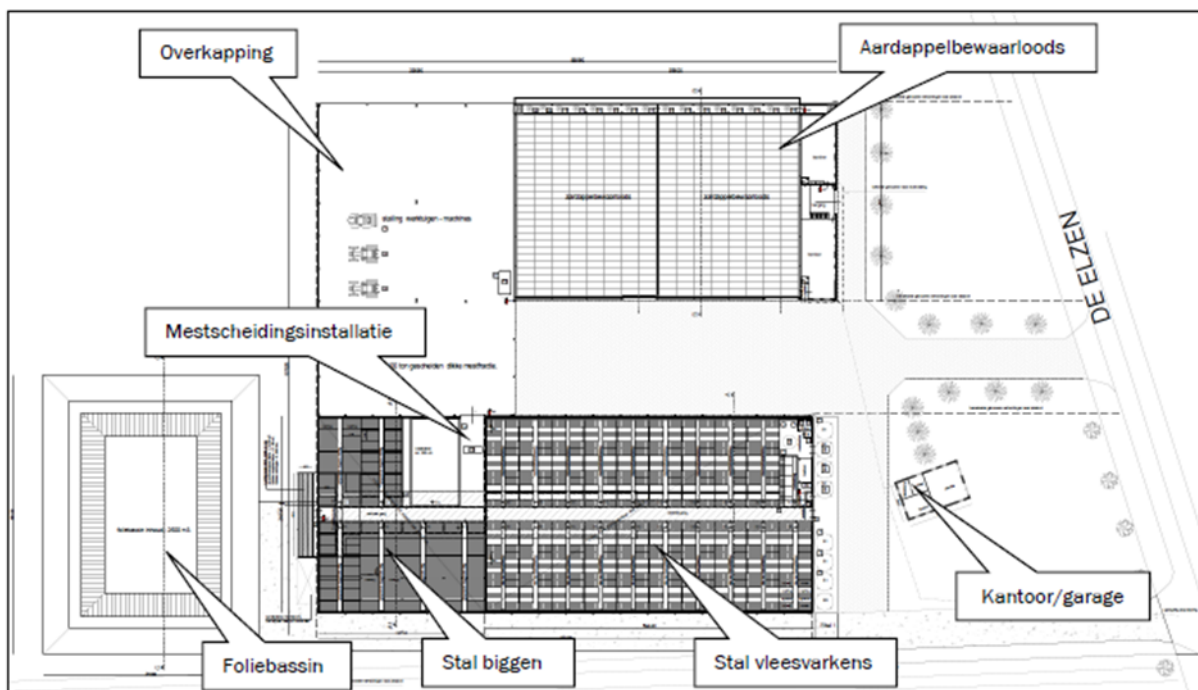
3. Elzen 10a te Boekel

Op het perceel Elzen 10a te Boekel is momenteel een combinatie van een varkenshouderij en een akkerbouwbedrijf gevestigd. Tevens wordt op deze locatie mestscheiding toegepast ter verwerking van de ter plaatse geproduceerde mest. Er is een vergunning verleend voor de bouw van een aardappelbewaarloods en een overkapping voor de stalling van werktuigen, machines en opslag van dikke mestfractie, maar deze zijn nog niet gerealiseerd. Het functieveld van het perceel bestaat uit een oppervlakte van 15.781 m².

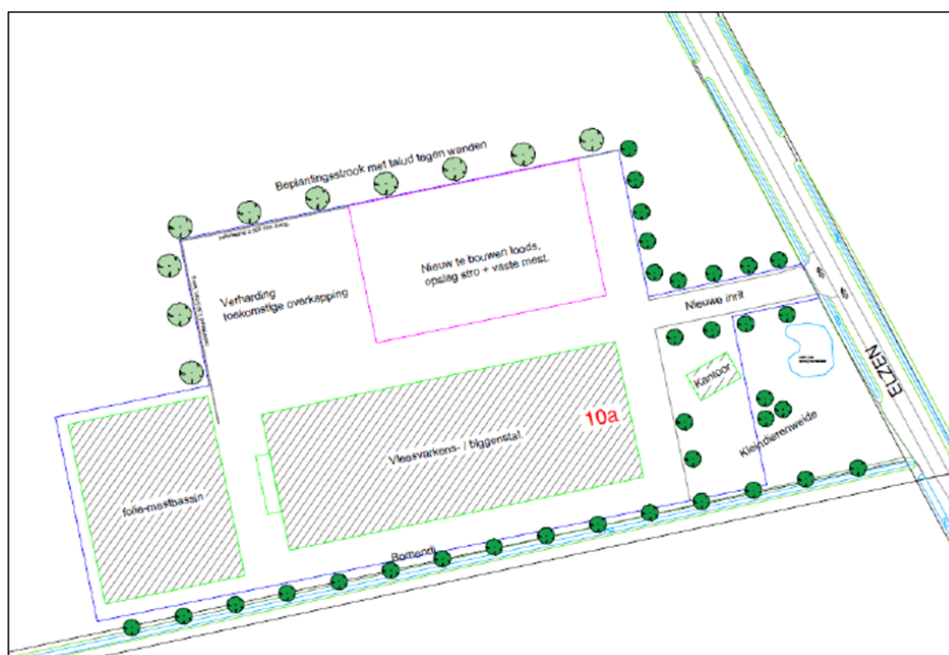
Elzen 10a maakt deel uit van het gebiedsontwikkelingsproject De Elzen 2.0, dat gericht is op het verminderen van geur- en andere overlastervaringen voor de bewoners van de buurtschappen De Elzen en De Biesthoek. Uit een principebesluit zijn voorwaarden afgeleid, waaronder het niet realiseren van de aardappelbewaarloods en de overkapping, alsmede het wijzigen van de vorm en het strikt begrenzen van het bouwblok. Het bouwvlak verkleint hierdoor van 15.781 m² naar 12.809 m².

In plaats van de eerdergenoemde aardappelloods en overkapping zal een loods worden gebouwd voor de opslag van stro en vaste mest. Daarnaast zal verharding worden aangelegd tussen de loods en de varkensstallen, die zal dienen als buitenopslag voor akkerbouwproducten en

bodemverbeterende materialen zoals compost. Er vinden geen veranderingen plaats aan de bestaande bebouwing, en zowel de veebezetting als de toegepaste stalsystemen in de varkensstal blijven ongewijzigd.



Figuur 2 huidige situatie Elzen 10a



Figuur 3 beoogde situatie Elzen 10a

4. Erpseweg 15 te Boekel

Op de betreffende locatie bevond zich voorheen een akkerbouwbedrijf, maar de gebouwen worden momenteel niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden. Ze dienen nu voor opslagactiviteiten, waaronder het stallen van caravans en werktuigen, evenals voor kleinschalige bedrijvigheid. De

agrarische bedrijfsfunctie zal worden omgezet naar 'Bedrijf' in milieucategorie 1 en 2, waarbij het bestaande functievlak zal worden verkleind tot 2.700 m².

5. Mutshoek 3 te Boekel

Op dit moment heeft de locatie een specifieke bestemming als agrarisch bedrijf, waarbij alle aanwezige bebouwing is gerelateerd aan deze functie. Echter zijn deze gebouwen al geruime tijd in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en niet voor agrarische doeleinden. Het betreft 4 bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De voorgenomen bestemmingswijziging is naar 'Bedrijf' met milieucategorie 1 en 2. Hierbij zal het terrein fungeren als een bedrijfsverzamelgebouw waarin meerdere bedrijven naast elkaar opereren. Er zullen geen nieuwe gebouwen worden opgetrokken of bestaande gesloopt. Daarnaast zal het bouwvlak worden verkleind van 9.981 m² naar 5.000 m².

6. Molenstraat ong. te Boekel

De initiatiefnemer heeft plannen om een woning te bouwen binnen de richtlijnen van het omgevingsplan. Deze woning, met een maximale inhoud van 600 m³, zal worden opgericht met een minimale afstand van 10 meter tot de bestemming 'verkeer'. Daarnaast zal binnen de bestemming voor wonen een bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m². Het perceel, bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 569 in het kadaster, wordt momenteel gebruikt als weiland/tuin en deels als erfverharding, toegewezen aan de bewoners van Molenstraat 10a. Er bevindt zich geen bebouwing op het perceel, dat een totale oppervlakte heeft van 1.061 m².

7. Gagelstraat 4-4a te Venhorst

Op het perceel aan Gagelstraat 4-4a te Venhorst bevindt zich momenteel een burgerwoning met twee bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn voormalige agrarische schuren met oppervlaktes van respectievelijk 160 m² en 140 m². De initiatiefnemer heeft een aantal jaar gelegen de schuur in gebruik genomen als B&B, zijnde een groepsaccomodaties voor maximaal 12 personen met een totale oppervlakte van 128 m². De overige 32 m² worden gebruikt als berging bij de woning.

8. Zijp 1b-3a te Boekel

Op de projectlocatie wordt momenteel een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, bestaande uit een melkrundveehouderij en een varkenshouderij in combinatie met akkerbouw. Bovendien bevindt zich in een bijgebouw een Bed & Breakfast (B&B), waarvoor op 24 augustus 2022 een omgevingsvergunning is verleend. Deze B&B is gevestigd in het bijgebouw bij de bedrijfswoning en beslaat een oppervlakte van 46 m².

Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Boekel en de initiatiefnemer met betrekking tot de ontwikkeling van De Burgt fase 2. Deze overeenkomst verplicht de gemeente om zich in te spannen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Indien de ontwikkeling doorgang krijgt, krijgt de gemeente de mogelijkheid om de gronden aan te kopen conform de overeenkomst.

De beoogde ontwikkeling omvat de beëindiging van de veehouderijactiviteiten en de vestiging van een 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf' op dezelfde locatie, met behoud van het relatieteken. Hierdoor zal het totale oppervlak met ongeveer 550 m² afnemen en zal het bouwvlak aanzienlijk worden verkleind van 1,31 hectare naar 3.115 m².

9. Volkelseweg 19-21 te Boekel

Het is vaste rechtspraak dat de raad beleidsruimte heeft bij het vaststellen van plangrenzen van een bestemmingsplan gezien vorenstaande is van deze beleidsruimte dan ook gebruik van gemaakt en ervoor gekozen om voor dit initiatief de vaststellingprocedure van het

bestemmingsplan later te vervolgen in het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11'. Dit is in het verleden vaker gedaan voor ontwikkelingen die meeliepen in een veegplan. Voor het plan Volkelseweg 19-21 wordt opnieuw dit proces gevolgd.

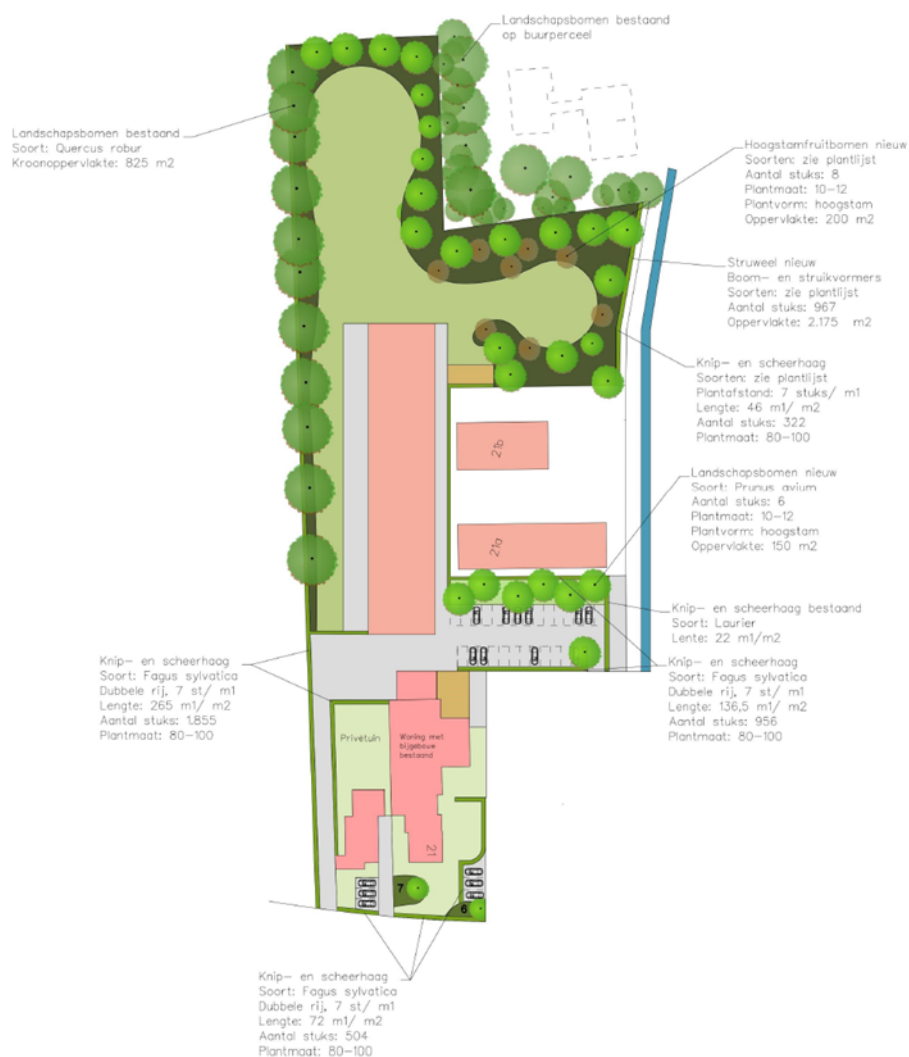
Motie

Op 22 juni 2023 heeft u een motie aangenomen. Hierin heeft u als raad onder andere aangegeven dat functiewijzigingen naar de functie 'Recreatie' niet meer in behandeling worden genomen. Het college heeft uw raad laten weten dat voor onder andere het initiatief Volkelseweg 19-21 een uitzondering wordt gemaakt. Voor dit initiatief geldt dat de bestemmingsplanprocedure al opgestart is (ontwerpfase is geheel doorlopen in veegplan 10) en verder doorlopen wordt. Concreet betekent dit dat beide plannen ter vaststelling voorgelegd gaan worden aan de gemeenteraad.

Dit plan loopt al sinds 2016. De Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen in de einduitspraak van 8 juli 2020 om Volkelseweg 19-21-21a-21b te vernietigen in verband met strijdigheid met de provinciale Verordening ruimte. De strijdigheid betrof het los bestemmen van Volkelseweg 21a-21b als een aparte bestemming 'Bedrijf' naast de bestemming 'Verblijfsrecreatie' aan de Volkelseweg 21. Dit had niet gemogen conform de provinciale regels. Het bestemmen van Volkelseweg 21 naar 'Verblijfsrecreatie' was niet zozeer het probleem volgens de Raad van State. Echter de loodsen ter plaatse van Volkelseweg 21a-21b hadden ondergeschikt aan de bestemming 'Verblijfsrecreatie' bestemd moeten worden. In dit geval was dan sprake van één hoofdbestemming 'Verblijfsrecreatie' ter plaatse van Volkelseweg 21-21a-21b. Met onderhavig plan wordt deze strijdigheid met de provinciale Verordening opgelost.

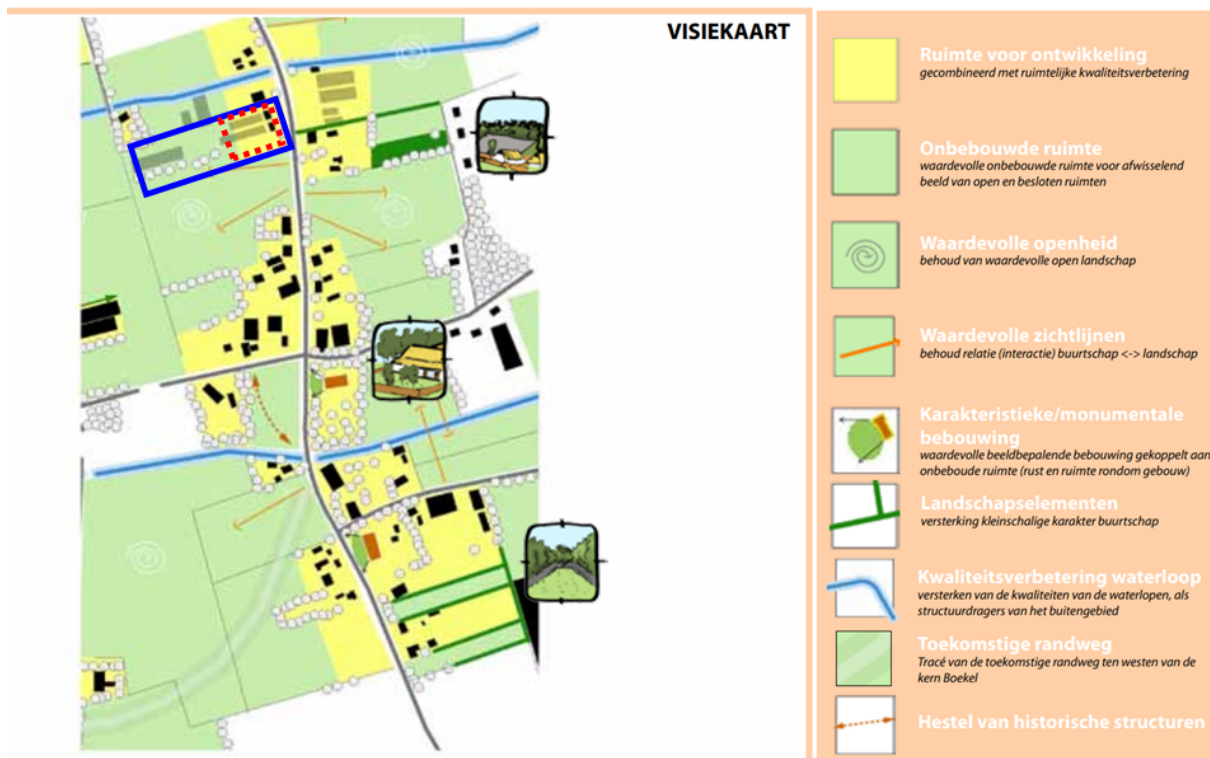
Inmiddels zijn we 8 jaar verder en is gebleken dat het niet wenselijk is om aan Volkelseweg 19 een intensieve veehouderij te exploiteren. Met deze bestemmingsplanprocedure wordt daarom tegelijkertijd deze locatie herbestemd naar 'Wonen'. Alle agrarische stallen worden gesaneerd, evenals de milieuvergunning wordt ingetrokken. Gezien de overbelaste situatie in het gebied De Elzen is dit een zeer gewenste ontwikkeling dat de intensieve veehouderij met deze bestemmingsplanprocedure permanent wegbestemd wordt.

In onderstaande figuur is de beoogde situatie gevisualiseerd.



Vitaal Buitengebied Boekel

De locatie Volkelseweg 19-21 is gelegen in het buurtschap Volkelseweg. In onderstaand figuur is de ligging van de locatie weergegeven in de 'Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel'. De blauwe lijn laat grofweg de huidige omvang van beide agrarische bouwvlakken zien. De rode gestippelde arcering laat grofweg de nieuwe omvang van de nieuwe woonbestemming (nr. 19) en recreatiebestemming (nr. 21) zien. Dit is passend in een buurt die gekenmerkt wordt door variatie met bedrijfserven en burgerwoningen, zoals het VBB voorschrijft.



Uit de kaart wordt duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied 'Ruimte voor ontwikkeling'. Ruimte voor ontwikkeling wordt toegestaan door het VBB wanneer er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt. Door twee agrarische stallen te slopen en één recreatiegebouw gecentreerd terug te bouwen bij de reeds bestaande bebouwing, wordt schaaloverstijgende bebouwing verwijderd. Ook wordt hier bouwvlak ingeleverd waardoor meer ruimte ontstaat voor onbebouwde ruimte. Verder wordt de onbebouwde ruimte als groen bestemd en landschappelijk ingepast. Dit zoals het VBB specifiek voor dit buurtschap voorschrijft.

In het eerdere figuur is de beoogde situatie opgenomen. In de beoogde situatie wordt ter plaatse van Volkelseweg 19 een woonbestemming mogelijk gemaakt. Ter plaatse van Volkelseweg 21 wordt een recreatieve functie in de vorm van een groepsaccommodatie mogelijk gemaakt. De gebouwen (21a en 21b) blijven in gebruik voor statische opslag. Dit gebruik wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Het nieuwe groepsaccommodatiegebouw wordt geconcentreerd bij de woningen in het verlengde van Volkelseweg 19 en 21 gerealiseerd. Daarachter wordt struweel met bomen gerealiseerd in de vorm van een houtsingel. De bestaande landschappelijke elementen worden versterkt met dit voorstel.

De Volkelseweg is gelegen in het kampenlandschap met enken. Dit type landschap wordt onder andere getypeerd door houtwallen en houtsingels afgewisseld met doorzichten naar het open landschap. Voor de Volkelseweg is gekozen om op de plaats van de voormalige stallen een weide met daaromheen een houtwal te realiseren. Hierdoor wordt enerzijds de openheid ten zuiden van de Volkelseweg 19-21 extra benadrukt en daarmee de waardevolle zichtlijnen zoals vastgelegd in bovenstaande kaart van Vitaal Buitengebied Boekel. De interactie tussen het buurtschap en landschap wordt vergroot door de houtsingel. Anderzijds wordt door de realisatie van een houtsingel privacy gecreëerd op het perceel zelf en privacy naar de omliggende burens. Hierdoor kunnen gasten prettig verblijven bij de groepsaccommodatie terwijl buurpercelen niet gehinderd worden door hun verblijf.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de eisen, zoals deze voor het buurtschap Volkelseweg in de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel zijn vastgelegd.

Behoeftte Toerisme en Recreatie gemeente Boekel

De laatste jaren zijn stappen gezet om de gemeente op de kaart te zetten, denk hierbij aan de samenwerking met de stichting Vrijstaat Land van Ravenstein en onze commitment aan het Geopark Peelhorst en Maasvallei i.o., met als 'stip op de horizon' een UNESCO status. Als het Geopark een plaats op de Werelderfgoedlijst krijgt, vergroot de zichtbaarheid van het erfgoed en de locatie waardoor het bekend wordt bij een groter publiek.

Ook regionaal zien wij kansen voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Er wordt nu onderzocht waar deze kansen liggen en dit zal resulteren in een uitvoeringsprogramma.

Daarnaast is onze centrale ligging tussen diverse grote steden, natuurgebieden en amusementsparken een interessante verblijfplaats.

Conclusie

Met voorliggend plan:

- Wordt gehoor gegeven aan de einduitspraak van de Raad van State 8 juli 2020 en wordt een passende herbestemming geregeld voor Volkelseweg 21-21a-21b
- Wordt een veehouderij aan Volkelseweg 19 permanent wegbestemd, waardoor een verbetering van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Het initiatief is dan ook passend in de gebiedsvisie De Elzen.
- Is sprake van een initiatief dat voldoet aan de eisen, zoals deze voor het buurtschap Volkelseweg in de kwaliteitsgids en visie Vitaal Buitengebied Boekel zijn vastgelegd.

Zienswijzen

Op de locaties zijn 4 zienswijzen binnengekomen, namelijk van het waterschap en de provincie. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt per zienswijze een korte puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven. Uw raad wordt gevraagd om met deze beantwoording in te stemmen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Herziening 2023

- In voorliggend vast te stellen Veegplan 11 zijn de landschappelijke inpassingen voor Lekerseweg 4, Rietvenseweg 5, Erpseweg 15, Elzen 10a, Mutshoek 3 en Zijp 1b-3a met bijbehorende toelichting aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie;
- Het bouwvlak van de Rietvenseweg 5 was niet correct weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. In het definitieve plan is het bouwvlak gecorrigeerd;
- Voor het adres Rietvenseweg 5 is een planregel opgesteld die de verplichting oplegt om een stalderingsbewijs aan te leveren bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van de varkensstal;
- Voor de locatie Zijp 1b-3a is een planregel opgesteld om mestbewerking uit te sluiten;
- In Artikel 47 Verblijfsrecreatie wordt de locatie Volkelseweg 21 opgenomen. Het maximaal bebouwd oppervlak wordt 1.280 m² en het maximum aantal slaapplekken 76;
- Er wordt een planregel opgesteld die het huisvesten van arbeidsmigranten in verblijfsrecreatieve voorzieningen uitsluit;

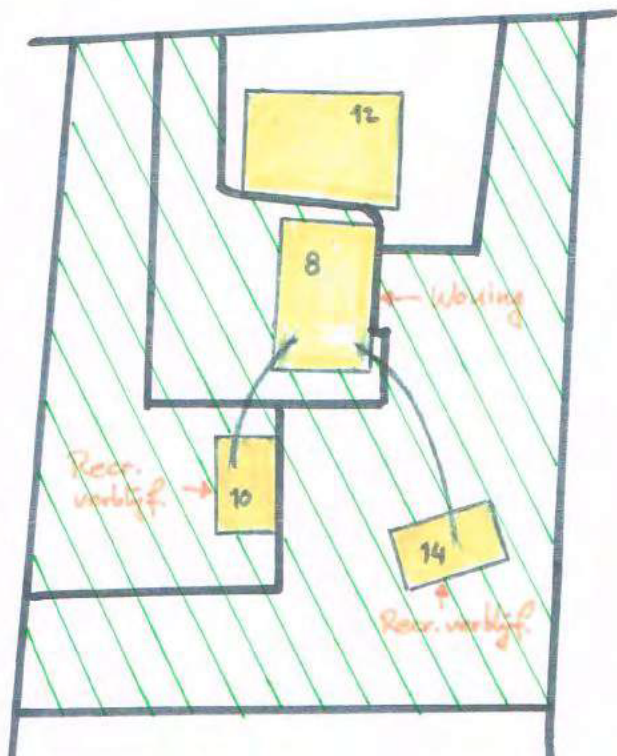
Ambtelijke wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten.

1. Rietven 10 en 14: Per abuis is voor beide locaties de functie 'Verblijfsrecreatie' toegekend. Dit is niet de bedoeling. De hoofdfunctie blijft namelijk een bijgebouw behorende bij Rietven 8. De bijgebouwen mogen daarnaast als recreatief verblijf gebruikt

worden. Hieronder is een visualisatie opgenomen van de beoogde juridisch planologische situatie behorende bij de verleende omgevingsvergunning.

- Aan de Rietven 10 en 14 is "89 Afwijken van de bouwregels in open gebied" van toepassing verklaard terwijl dit "90 Bebouwd gebied" moet zijn.



2. Het bouwvlak aan de Zijp 1b-3a was niet correct weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. In het definitieve plan is het bouwvlak gecorrigeerd;
3. De nieuwbouwontwikkeling genaamd 'De Biezen fase 1' wordt uit het omgevingsplan buitengebied 2016 geknipt en geïntegreerd in het bestemmingsplan 'De Biezen, Venhorst (fase 1)'. Zie afbeelding hieronder:



4. De nieuwbouwontwikkeling genaamd 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' wordt uit het omgevingsplan buitengebied 2016 geknipt en geïntegreerd in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8'. Zie afbeelding hieronder:



Kanttekeningen

De indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan leiden tot een procedure bij de Raad van State.

Financiën

Met de verschillende initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Hierdoor hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie/publicatie

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het weekblad Boekel & Venhorst en in het Gemeenteblad via overheid.nl. Verder wordt het vastgestelde plan digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl, het Omgevingsloket en <http://boekel.crotec-omgevingsplan.nl>

Uitvoering/Vervolg

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst of de aanvraag past binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

Bijlage(n)

Bijlagen ter inzage:

1. Gevoerde zorgvuldige dialogen 9 ontwikkelingen (niet openbaar)
2. Anterieure overeenkomsten 9 ontwikkelingen (niet openbaar)

Bijlage die zijn bijgevoegd

1. Bestemmingsplan: Omgevingsplan Herziening 2023
 - a. Toelichting
 - b. Bijlage bij toelichting
 - c. Regels
2. Nota van zienswijze behorende bij bestemmingsplan: Omgevingsplan Herziening 2023