

# Nota van Zienswijzen

'Onderdeel van 'Omgevingsplan: Veegplan 11'

Mei 2024

# 1. Inleiding

## 1.1. Het plan

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 11' betreft een periodieke herziening waarin voor een negental ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. De volgende initiatieven worden mogelijk gemaakt.

Overzicht van de ruimtelijke initiatieven:

#	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 binnen stedelijk gebied
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 Boekel	Het omschakelen van de twee agrarische veehouderijbestemmingen aan de Volkelseweg 19 en 21 te Boekel. Volkelseweg 19 wordt herbestemd naar een woonbestemming. Volkelseweg 21 wordt herbestemd naar een verblijfsrecreatiebestemming.

## 1.2 Voortraject bestemmingsplanherziening Volkelseweg 19-21

De ruimtelijke ontwikkeling Volkelseweg 19-21 was aanvankelijk opgenomen in het ontwerp Veegplan 10 maar maakt geen onderdeel meer uit van dat vast te stellen veegplan, omdat voor deze ontwikkeling langer de tijd benodigd was om de zienswijzen zorgvuldig te beantwoorden.

De noodzakelijke onderbouwing van de zienswijzen waaruit moet blijken of de functie inpasbaar is en/of doorgang kan vinden, was ten tijde van de vaststelling van 'Veegplan 10' nog niet beschikbaar.

Het is vaste rechtspraak dat de raad beleidsruimte heeft bij het vaststellen van plangrenzen van een bestemmingsplan.<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Zie onder andere de uitspraken 202104938/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2023:292) en 202105081/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2022:3312)

### **1.3 Vooroverleg en terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11'**

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11' dient in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 aan het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties te worden toegezonden (vooroverleg).

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 voorts bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aan de betreffende instanties toegezonden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 11' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 23 november 2023 tot en met 4 januari 2024. In deze nota zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen.

### **1.4 Vooroverleg en terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 10'**

De locatie Volkelseweg 19-21 heeft meegelopen in het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 10'. Dit veegplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 aan het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 voorts bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aan de betreffende instanties toegezonden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 10' heeft van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze nota zijn de resultaten van de terinzagelegging opgenomen, daar waar ze van toepassing zijn op de Volkelseweg 19-21.

## 2. Zienswijzen Veegplan 11

Van de volgende (rechts)persoon is een zienswijze ontvangen op Veegplan 11:

	Naam en adres	Datum ontvangst
A.	<i>Geanonimiseerd</i>	30 november 2023
B.	<i>Geanonimiseerd</i>	21 december 2023
C.	<i>Geanonimiseerd</i>	22 december 2023
D.	<i>Geanonimiseerd</i>	29 december 2023

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, daarmee ontvankelijk en worden inhoudelijk behandeld in voorliggende Nota van Zienswijzen. Per locatie worden de zienswijze weergegeven.

### 2.1 Zienswijze Lekerseweg 4

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	<p>De indiener wijst op artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening, waarin staat dat een niet-agrarische ontwikkeling moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De bezwaarmaker betoogt dat dit niet afdoende is onderbouwd, gezien zij een verschuiving naar voornamelijk stallingsactiviteiten waarnemen. Ze missen een gebiedsgerichte aanpak die bepaalt welke activiteiten en functies geschikt zijn voor de omgeving.</p> <p>De bezwaarmaker vraagt zich af welke effecten de mogelijke ontwikkeling zal hebben op verschillende aspecten, zoals mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. Ze willen ook weten hoe de voorgestelde vestiging zal bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving. De bezwaarmaker benadrukt dat alle bestaande bebouwing behouden blijft en dat er geen sloop zal plaatsvinden.</p>	<p><i>Gemeente Boekel kent een algemene structuurvisie waar de ontwikkelrichting van gebieden in staat. Deze zijn ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.</i></p> <p><i>De effecten van de ontwikkeling op gebied van mobiliteit staan beschreven in paragraaf 4.4 verkeer en parkeren.</i></p> <p><i>De leefbaarheid verbeterd juist, omdat er een minder zware milieucategorie terug komt op de planlocatie.</i></p> <p><i>Van leegstand is geen spraken. Gemeente Boekel kent een te kort aan bedrijventerrein waardoor bedrijven niet makkelijk kunnen vestigen op dit soort locaties. Er moet dus 'creatief' omgegaan worden met mogelijke bedrijfslocaties. In de nabije omgeving zijn reeds een aantal stallingslocaties voor kampeervoertuigen aanwezig. Deze zijn, volgens Stalling 31, echter allen geheel gevuld en hebben allen een wachtlijst voor nieuwe objecten. Daaruit blijkt dat er nog steeds een grote vraag naar stallingsruimte voor kampeervoertuigen heerst in de omgeving en geen sprake zal zijn van een overaanbod. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de nog steeds grote vraag naar stallingsruimte. Er zal daarmee geen sprake zijn van leegstand elders in de regio.</i></p> <p><i>De kwaliteit van de leefomgeving stijgt omdat het landschap ingepast wordt. Daarnaast wordt de vergunning van een grote loods ingetrokken.</i></p>
2.	De bezwaarmaker wijst op artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening, dat stelt dat een	<i>Voor de ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een landschappelijk</i>

	<p>bestemmingsplan voor ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied moet zorgen voor een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, financieel, juridisch en feitelijk geborgd in het plan.</p> <p>De toelichting vermeldt dat de ontwikkeling valt onder categorie 3 volgens regionale afspraken, wat een berekende tegenprestatie vereist. De bezwaarmakers vinden de resulterende maatregelen minimaal en missen duidelijkheid over de kosten, waardoor ze niet kunnen beoordelen of voldoende kwaliteitsverbetering wordt geleverd.</p> <p>Er ontbreekt een landschapsanalyse voor de landschappelijke inpassing, waardoor de bezwaarmakers niet kunnen beoordelen of de voorgestelde maatregelen passend zijn voor het gebied. Ze beschouwen de fruitbomen in de landschappelijke inpassing als onderdeel van de erfstructuur en zien dit niet als een verbetering van de landschapskwaliteit.</p>	<p><i>inrichtingsplan opgesteld, waarin is omschreven en opgenomen op welke manier het erf landschappelijk wordt ingepast. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het omgevingsplan vastgelegd, waarmee het ook is geborgd in het plan.</i></p> <p><i>Het klopt dat de ontwikkeling onder categorie 3 valt en dat daarvoor een investering in de ruimtelijke kwaliteit dient te worden gedaan op basis van de behaalde bestemmingswinst. De bijdrage die wordt geleverd met de voorgenomen landschappelijke inpassing is berekend aan de hand van het beleid voor investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Boekel. Dit beleid is reeds enkele jaren van toepassing op ontwikkelingen in categorie 3 en is door de provincie destijds ook goedgekeurd. De in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen maatregelen voldoen aan het gemeentelijke beleid en leveren volgens dat beleid voldoende meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. De kosten die worden gemaakt met het aanleggen en onderhouden van de landschappelijke elementen zijn niet in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen, omdat de gemeente in het beleid hier zelf waarden aan toekent. De berekende meerwaarde van de landschappelijke inpassing is dan ook berekend op basis van het gemeentelijke beleid. Aan de hand van de uitgevoerde berekening volgens het gemeentelijke beleid is te concluderen dat met de landschappelijke inpassing een voldoende grote bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt voldaan aan de eis van minimaal 20% van de bestemmingswinst die wordt terug geïnvesteerd in het landschap.</i></p> <p><i>In het landschappelijk inrichtingsplan was inderdaad nog geen landschapsanalyse opgenomen. Het landschappelijk inrichtingsplan is hier inmiddels op aangepast en is aangevuld met een analyse van het landschap waarop met de landschappelijke inpassing is aangesloten.</i></p> <p><i>Deze zienswijze heeft er toe geleid dat het landschappelijk inrichtingsplan is aangevuld met een landschapsanalyse. Het aangevulde landschappelijke inrichtingsplan is in de stukken verwerkt.</i></p>
3.	De appelllant verlangt dat gespecificeerd wordt	Op de locatie komt statische opslag. Het zal

	om welk type bedrijf het gaat, om op de lange termijn te waarborgen dat de functie in lijn blijft met de ontwikkelingsrichting. Artikel 10 van de planregels voorziet hier niet in.	<i>daarbij voornamelijk de stalling van caravans en campers betreffen. In paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de ontwikkelrichting van het gebied. Leegstaande agrarische bebouwing is niet gewenst in gemeente Boekel. Een goed alternatief om verloedering te voorkomen zijn bedrijfsgebouwen in vorm van statische opslag. De ontwikkeling is daarom in lijn met de ontwikkelingsrichting van gemeente Boekel.</i>
4.	De bezwaarmaker wijst erop dat artikel 81 van de planregels verschillende functiewijzigingen mogelijk maakt via een omgevingsvergunning. Sommige functies zijn echter alleen onder specifieke voorwaarden toegestaan volgens provinciaal beleid. De appellant stelt dat de gemeente enkel functies moet toestaan die in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid en daaraan zijn getoetst. Daarnaast pleit de bezwaarmaker voor het schrappen van regels uit het omgevingsplan die in strijd zijn met de provinciale verordening.	<i>Bij uitvoeren van een functieverandering wordt uitvoering gegeven aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Brabant.</i>
5.	De bezwaarmaker vindt het onduidelijk hoe de initiatiefnemer zal voldoen aan de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing. De appellant beschouwt deze regeling als te onduidelijk en kan niet vaststellen of het voldoende geborgd is.	<i>Tussen gemeente Boekel en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgesteld om de landschappelijke inpassing te waarborgen. Hier wordt de initiatiefnemer verplicht om deze landschappelijke inpassing aan te leggen en te onderhouden.</i>

## 2.2 Zienswijze Rietvenneweg 5

	<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
1.	De indiener benadrukt dat volgens artikel 3.50 van de Interim Omgevingsverordening de ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarden die in het artikel worden genoemd. Dit impliceert onder andere dat er een zorgvuldige veehouderij moet zijn en dat aangetoond moet worden dat er een zorgvuldige omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.	<i>Rietvenneweg 5 is een ontwikkeling die tezamen met Elzen 10a gaat in het project "Gebiedsontwikkeling De Elzen - Puzzelen met de Ruimte". Hiervoor is een dialoog opgesteld en toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.</i>
2.	De bezwaarmaker stelt vast dat het plan niet voldoet aan de stalderingsvereisten zoals vastgelegd in artikel 3.52 van de Interim Omgevingsverordening (IOV), aangezien het plan een toename van de oppervlakte hokdierenverblijf mogelijk maakt. Hoewel aan het stalderingsvereiste pas bij vergunningverlening hoeft te worden voldaan en een definitief stalderingsbewijs pas bij de vergunningaanvraag moet worden overlegd, moet het plan aannemelijk maken dat aan dit vereiste kan worden voldaan door middel van een voorlopig	<i>In de planregels is opgenomen dat bij uitbreiding een stalderingsbewijs aangeleverd moet worden. Hierdoor wordt gewaarborgd dat ze voldoen aan de provinciale regels. Dit is opgenomen in Artikel 130 Specifieke regels voor veehouderij 130.2.2 lid j.</i>

	<p>stalderingsbewijs. Een dergelijk bewijs ontbreekt.</p> <p>Bovendien moet ook worden aangetoond dat de aanpassing van de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming kan plaatsvinden. Het is momenteel niet mogelijk dit scenario aannemelijk te maken omdat relevante gegevens ontbreken.</p>	
3.	<p>De appelllant merkt op dat het landschappelijk inpassingsplan niet is toegevoegd aan de bijlage van het plan. Ook bij raadpleging van ruimtelijkeplannen.nl wordt een foutmelding weergegeven bij het bekijken van deze bijlage. De bezwaarmaker heeft hier nog geen onderzoek naar kunnen doen.</p>	<p><i>Het landschappelijk inpassingsplan is in de vaststelling toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.</i></p>
4.	<p>De appelllant dringt erop aan dat de gemeente specificceert om welk type bedrijf het gaat, om op lange termijn te waarborgen dat de functie in lijn blijft met de ontwikkelingsrichting. Artikel 10 van de planregels voorziet hier niet in.</p>	<p><i>Het betreft een intensieve veehouderij. Binnen project "Gebiedsontwikkeling De Elzen - Puzzelen met de Ruimte" is dit een passende ontwikkelrichting in combinatie met Rietvenseweg 5 en Elzen 10a.</i></p>
5.	<p>De bezwaarmaker wenst dat het beoogde bouwvlak/functievlak correct wordt opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet adequaat uitgevoerd, wat leidt tot de wens tot aanpassing. Concreet wordt in het ontwerpbestemmingsplan de opslag voor grondstoffen voor veevoer en sleufsilos buiten het bouwvlak gehouden.</p>	<p><i>Het beoogde bouwvlak is in de vaststelling op correcte wijze opgenomen.</i></p>

### 2.3 Zienswijze Elzen 10a

	<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
1.	<p>De indiener constateert dat het landschappelijk inpassingsplan ontbreekt aan een gedegen landschapsanalyse, waardoor het moeilijk is om te beoordelen of de voorgestelde maatregelen passend zijn qua opzet en aard in het gebied. Bovendien worden de fruitbomen in het landschappelijk inpassingsplan beschouwd als onderdeel van de erfinrichting. De waterberging en infiltratiegreppel worden niet beschouwd als kwaliteitsverbeteringen, aangezien deze maatregelen voortkomen uit de wateropgave.</p>	<p><i>Het provinciale beleid met betrekking op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel'. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben.</i></p> <p><i>Onderhavige ontwikkeling ziet op een verkleining en vormverandering van het bouwvlak met als doel de kans op ontwikkelingen met geuroverlast of andere overlast te beperken. Het niet realiseren van de aardappelbewaarloods voorkomt de toename van zwaar vrachtverkeer. Daarnaast brengt de ontwikkeling meerwaarde door het aanbrengen van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing.</i></p>

		<p><i>In onderhavige situatie is geen sprake van een waardevermeerdering waardoor geen extra investering gedaan hoeft te worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen in het landschap. Een landschappelijk inpassing is voor onderhavige locatie voldoende.</i></p> <p><i>Er is een erfbeplantingsplan opgesteld dat voldoet aan het gemeentelijk erfbeplantingsbeleid. Het erfbeplantingsplan wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.2. Het initiatief voldoet aan de regels met betrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.</i></p> <p><i>In het beleid van de gemeente is opgenomen dat binnen het gebied waar de locatie is gelegen als goede landschappelijk inpassing wordt gezien dat het voorerf wordt ingericht middels fruitbomen. Om deze reden is de keuze gemaakt om hier fruitbomen te planten.</i></p> <p><i>De financiële en juridische borging van de aanleg, het onderhoud en het beheer vindt plaats in de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning.</i></p>
2.	<p>De bezwaarmaker uit bezorgdheid over de onduidelijkheid met betrekking tot hoe de initiatiefnemer zal voldoen aan de voorwaardelijke verplichtingen voor het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing. De appellant deelt deze zorg en vindt de regeling te onduidelijk, waardoor zij niet kunnen vaststellen of deze voldoende is geborgd.</p>	<p><i>De financiële en juridische borging van de aanleg, het onderhoud en het beheer vindt plaats in de voorschriften behorende bij de regels van het omgevingsplan.</i></p>
3.	<p>De bezwaarmaker wijst op Artikel 77 van de planregels, dat verschillende functiewijzigingen mogelijk maakt middels een omgevingsvergunning. Enkele functies zijn echter alleen onder specifieke voorwaarden toegestaan volgens provinciaal beleid. De bezwaarmaker verzoekt de gemeente enkel die functies toe te staan die in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid en daaraan zijn getoetst.</p>	<p><i>Bij uitvoeren van een functieverandering wordt uitvoering gegeven aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Brabant.</i></p>
4.	<p>De appellant wijst erop dat ten zuiden van de nieuwe loods op de locatie Elzen 10a een A-watgang is gelegen. Conform de geldende keur/watverordening van het Waterschap Aa en Maas geldt aan beide zijden van deze watgang een ruimtelijk relevante</p>	<p><i>In het landschappelijk inpassingsplan is aangegeven dat de haag buiten 5 meter van de insteek wordt gerealiseerd.</i></p>



	<p>beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek, met het oog op beheer en onderhoud. Het is niet toegestaan om obstakels zoals bouwwerken of beplanting voor landschappelijke inpassing, zoals hagen en bomen, te hebben of aan te brengen zonder vergunning van het waterschap.</p>	
5.	<p>De bezwaarmaker wijst erop dat de ruimtelijke onderbouwing niet consistent is met de inrichtingstekening. In de ruimtelijke onderbouwing van Elzen 10a staat vermeld in paragraaf 5.3 en 6.3 (pagina 24 en 35) dat de beschermingszone van de A-watgang wordt gerespecteerd in het erfbeplantingsplan. Desondanks is in bijlage 17 bij de regels, figuur 27 en 29, element N5 (knip- en scheerhaag met overstaanders/bomen) binnen de beschermingszone ingetekend.</p> <p>Volgens ons beleid zijn bomen onder bepaalde voorwaarden vergunbaar (zie hiervoor onze beleidsregel 3), mits ze op voldoende afstand van elkaar geplaatst zijn. Echter, in combinatie met de knip- en scheerhaag tussen de standers vormen ze een ongewenst obstakel.</p>	<p><i>In het landschappelijk inpassingsplan is aangegeven dat de haag buiten 5 meter van de insteek wordt gerealiseerd.</i></p>
6.	<p>De appellante vermeldt dat in de waterparagraaf 6.5 wordt aangegeven dat voor het omgaan met hemelwater op grond van 3370 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak, een rietveld en een infiltratiegreppel worden aangelegd. De bezwaarmaker wijst erop dat de plantoelichting aangeeft dat de greppel niet rechtstreeks verbonden is met het watersysteem, maar wel afwatert naar de rietpoel en de beekloop. In de Waterverordening zijn voorschriften opgenomen voor de overloopvoorziening voor vertraagde afvoer naar de A-watgang.</p>	<p><i>In de onderbouwing is opgenomen dat de overloopvoorziening zal voldoen aan de voorschriften van de waterverordening.</i></p>

## 2.4 Zienswijze Erpseweg 15

	<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
1.	<p>De bezwaarmaker wijst erop dat de onderbouwing van de ontwikkelingsrichting onvoldoende is. Hoewel de initiatiefnemer verwijst naar gemeentelijk beleid, ontbreekt een visie die de toekomstige ontwikkeling van het gebied beschrijft.</p>	<p><i>De ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijke beleid. In dit beleid is het mogelijk om van functie veranderen. De ontwikkeling past binnen dit kader.</i></p>
2.	<p>De appellante meldt dat er opslag van derden en kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 zal plaatsvinden op het terrein. Bovendien zal de stalling van materiaal van het bedrijf van de initiatiefnemer (Van den Elzen Boomzorg) plaatsvinden in de bedrijfsbebouwing.</p>	<p><i>Er is sprake van een bedrijf waarbij statische opslag als nevenactiviteit plaatsvindt. Dit betreft geen nieuwvestiging van een bedrijf in het buitengebied en is daarmee ook qua aard en uitstraling één bedrijf.</i></p>

	Voor de bezwaarmaker blijft het nog onduidelijk of hier sprake is van één bedrijf qua aard en uitstraling. Kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied voor één bouwperceel vereist onder andere dat er qua aard en uitstraling sprake moet zijn van één bedrijf.	
3.	De bezwaarmaker meldt dat er sprake is van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling volgens het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering. De appellant geeft aan dat er in dit kader sloop van opstallen is opgevoerd, maar deze zijn nog in aanbouw en kunnen daarom niet worden meegenomen in de berekening.	<i>Dit is aangepast in de berekening en deze sloop van opstallen zijn eruit gehaald.</i>
4.	De bezwaarmaker uit kritiek op het landschappelijke inpassingsplan en vindt dat dit plan mager is opgesteld. Het plan omvat onder andere fruitbomen en een bloemrijke rand. De appellant beschouwt deze elementen echter als onderdeel van de erfinrichting en niet als kwaliteitsverbetering van het landschap.	<i>Het landschappelijke inpassingsplan is aangepast en de bloemrijke rand en de fruitbomen zijn als landschapselementen aangehaald en niet als kwaliteitsverbetering van het landschap.</i>
5.	De appellant constateert dat niet duidelijk wordt aangegeven welke maatregelen worden opgevoerd in de berekening en of deze maatregelen voldoende zijn als tegenprestatie.	<i>In de ruimtelijke onderbouwing is verduidelijk welke maatregelen opgevoerd worden en de berekening is hierop aangepast. Er worden voldoende maatregelen genomen om de voldoen aan de tegenprestatie.</i>
6.	De appellant dringt erop aan dat de gemeente specificereert welk type bedrijf het betreft, om op lange termijn te waarborgen dat de functie in lijn blijft met de ontwikkelingsrichting. Artikel 10 van de planregels voorziet hier niet in.	<i>Het gaat om een bedrijf dat een deel van zijn bedrijfshallen verhuurd aan derden voor statische opslag en een deel zelf in gebruik neemt ten behoeve van zijn hoveniersbedrijf.</i>
7.	De bezwaarmaker geeft aan dat ze het onduidelijk vinden hoe de initiatiefnemer aan de voorwaardelijke verplichting gaat voldoen voor het aanleggen en in standhouden van de landschappelijke inpassing. De appellant vind deze regeling te onduidelijk en kunnen niet vaststellen dat het voldoende is geborgd.	<i>Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</i>
8.	De bezwaarmaker wijst erop dat Artikel 77 van de planregels verschillende functiewijzigingen mogelijk maakt middels een omgevingsvergunning. Sommige functies zijn echter alleen onder specifieke voorwaarden toegestaan volgens provinciaal beleid. De bezwaarmaker verzoekt de gemeente om alleen die functies toe te staan die in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid en daaraan zijn getoetst.	<i>Bij uitvoeren van een functieverandering wordt uitvoering gegeven aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Brabant.</i>

## 2.5 Zienswijze Mutshoek 3

	<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
1.	De indiener wijst op de vereiste van artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening, waarbij een niet-agrarische ontwikkeling moet aansluiten bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. De bezwaarmaker acht deze onderbouwing onvoldoende, aangezien zij constateren dat er een transformatie plaatsvindt, voornamelijk gericht op stalling. Zij betreuren het gebrek aan een gebiedsgerichte benadering die bepaalt welke activiteiten en functies passend zijn in de omgeving.	<i>De ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijke beleid. In dit beleid is het mogelijk om van functie veranderen. De ontwikkeling past binnen dit kader.</i>
2.	De appellant meldt dat diverse bedrijven worden gevestigd in de verschillende bebouwing, vergelijkbaar met een bedrijfsverzamelgebouw. De bezwaarmaker stelt dat dit meer gepast zou zijn op een bedrijventerrein, met name gezien de omvang van de ontwikkeling (met 28 parkeerplaatsen). In de onderbouwing wordt gesteld dat er geen beschikbare ruimte is op bedrijventerreinen in de omgeving. De vraag die daarop volgt is of deze locatie wel geschikt is voor een dergelijke functie met een dergelijke omvang.	<i>In de gemeente Boekel en breder in de regio is op dit moment geen capaciteit beschikbaar om juist dit soort bedrijven te huisvesten. Gemeente Boekel ziet deze ontwikkeling als een passende herbestemming voor vrijkomende agrarische bebouwing. De omvang van het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op onze parkeernota. In de parkeernota wordt gewerkt met kengetallen. Bij de invulling van de parkeerbehoefte wordt niet gekeken naar de specifieke situatie, maar wordt op basis van de kengetallen een berekening gemaakt. Dit wordt vervolgens in het plan vastgelegd. Bij het aangevraagde type bedrijvigheid zal in de praktijk veel minder parkeerruimte nodig zijn, omdat het gaat om opslag van bedrijfsmateriaal. Op de locatie zinder geen/zeer beperkt werkzaamheden plaats.</i>
3.	De bezwaarmaker benadrukt dat bij het vestigen van kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied sprake moet zijn van één bedrijf. Dit omdat de verkeersaantrekkende werking van een bedrijfsverzamelgebouw aanzienlijk verschilt van die van één bedrijf. De appellant wenst te weten waarom een dergelijke ontwikkeling niet beter op een bedrijventerrein kan plaatsvinden.	<i>De feitelijke ontwikkeling betreft één bedrijf, namelijk het bedrijfsverzamelgebouw. Deze ontwikkeling ziet gemeente Boekel als passende herbestemming voor vrijkomende agrarische bebouwing.</i>
4.	De bezwaarmaker wijst erop dat de ontwikkeling wordt geclassificeerd als categorie 3 in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de berekening zijn echter onderzoekskosten opgenomen die niet toegestaan zijn volgens regionale afspraken. Bovendien lijkt er te weinig bebouwd gedeelte te zijn opgevoerd in de beoogde situatie. Hoewel in de toelichting wordt gesteld dat er bebouwing wordt gesloopt, blijkt in werkelijkheid een groot deel van het bebouwde gedeelte niet te zijn opgevoerd.	<i>De onderzoekskosten worden uit de berekening gehaald. De passage over sloopt wordt uit de onderbouwing gehaald. Dat was incorrect opgenomen. Er wordt erfverharding verwijderd. Daarnaast geldt dat de woning en de bijgebouwen bij de woning vallen onder de het bedrijf voor de woonbestemming. Alle bedrijfsbebouwing is meegenomen in de berekening. Dus daar zijn geen aanpassingen op.</i>
5.	De appellant dringt erop aan dat de gemeente specificereert om wat voor soort bedrijf het gaat, om op langere termijn te waarborgen dat de functie past binnen de ontwikkelingsrichting.	<i>Het betreft een bedrijfsverzamelgebouw wat de gemeente ziet als passend alternatief voor vrijkomende agrarisch bebouwing. Dit is opgenomen in het omgevingsplan.</i>

	Artikel 10 van de planregels voorziet hier niet in.	
6.	De bezwaarmaker uit bezorgdheid over de onduidelijkheid omtrent hoe de initiatiefnemer zal voldoen aan de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en onderhouden van de landschappelijke inpassing. De appellant acht deze regeling te onduidelijk en is niet in staat om vast te stellen of deze voldoende is geborgd.	<i>Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</i>
7.	De bezwaarmaker wijst erop dat Artikel 77 van de planregels diverse functiewijzigingen mogelijk maakt middels een omgevingsvergunning. Echter, sommige functies zijn alleen toegestaan onder specifieke voorwaarden binnen het provinciaal beleid. De bezwaarmaker verzoekt de gemeente om enkel die functies toe te staan die in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid en daaraan zijn getoetst.	<i>Deze ontwikkeling betreft een ontwikkeling die voldoet aan het provinciaal beleid en niet mogelijk wordt gemaakt middels een omgevingsvergunning. De ontwikkeling betreft een herbestemming.</i>

## 2.6 Zienswijze Zijp 1b-3a

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	<p>De bezwaarmaker merkt op dat het bedrijf bestaat uit één agrarisch bedrijf (Veehouderij) op twee naast elkaar gelegen locaties, geregeld met een relatieteken. In de voorgestelde situatie wil de initiatiefnemer een agrarisch-technisch hulpbedrijf vestigen op Zijp 1b en de neventak uitvoeren op perceel Zijp 3a. De bezwaarmaker beschouwt dit niet als duurzame planvorming.</p> <p>De appellant wijst erop dat dit een uitgelezen kans is om te onderzoeken of de loods van Zijp 3a niet binnen het bouwvlak van Zijp 1b kan worden geplaatst. Hierdoor zou het bouwvlak op Zijp 3a kunnen worden gesaneerd.</p> <p>In de praktijk zullen de twee bouwvlakken worden ervaren als twee afzonderlijke bedrijven, wat niet leidt tot een concentratie van bebouwing. Dit staat echter haaks op het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals verwoord in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.</p>	<p><i>Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;</i></li> <li>2. <i>er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;</i></li> </ol> </li> <li>b. <i>bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);</i></li> <li>c. <i>gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;</i></li> <li>d. <i>de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.</i></li> </ul> <p>a. <i>Toedeling van functie vind op grond hiervan in beginsel plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Met dit initiatief worden uitsluitend functies beoogd binnen</i></p>

		<p><i>bestaand ruimtebeslag. Zowel op de locatie Zijp 1b als 3a is een bouwvlak en bebouwing aanwezig. Het betreft één bouwvlak bestaande uit twee delen die met een relatieteken met elkaar verbonden zijn. Op de locatie Zijp 1b wordt bebouwing gesloopt en binnen het bestaande ruimtebeslag een nieuwe bedrijfshal opgericht. Op de locatie Zijp 3a wordt de bebouwing deels gesloopt, danwel een kleiner bouwwerk teruggebouwd dan nu aanwezig is. De ontwikkeling vindt uitsluitend binnen bestaand ruimtebeslag plaats en voldoet daarmee aan artikel 3.6 onder a van de IOV. Met dit initiatief wordt het ruimtebeslag kleiner dan dat deze in de huidige situatie is.</i></p> <p><i>b. Niet van toepassing op dit initiatief.</i></p> <p><i>c. Alle gebouwen en bouwwerken worden geconcentreerd binnen een bouwvlak en het bestaande ruimtebeslag. De indiener van de zienswijze suggereert dat dit initiatief ervaren zal worden als twee afzonderlijke bedrijven wat niet leidt tot concentratie van bebouwing. Dit is niet juist. De locatie Zijp 3a wordt ervaren / zal ervaren worden als onderdeel van de locatie Zijp 3, de bureu. Zijp 3a maakt onderdeel uit van het bebouwingscluster Zijp 3 ondanks dat hier sprake is van verschillende eigenaars. Er is en blijft sprake van concentratie van bebouwing.</i></p> <p><i>d. Er is geen sprake van intensivering van bestaand ruimtebeslag. Met dit initiatief vindt extensivering plaats.</i></p> <p><i>Uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van strijd met artikel 3.6 van de IOV.</i></p>
2.	<p>De bezwaarmaker wijst erop dat een agrarisch-technisch hulpbedrijf/agrarisch-verbante activiteit zich volgens artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening kan vestigen in gemengd landelijk gebied, onder bepaalde voorwaarden.</p> <p>Een van deze voorwaarden is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een splitsing van het bouwperceel. Hoewel op de verbeelding een relatieteken tussen de twee bouwpercelen is opgenomen, is hier geen link gelegd met de regels. Hierdoor zijn momenteel twee afzonderlijke bouwpercelen ontstaan, wat in strijd is met artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening.</p> <p>Bovendien is er geen verband gelegd tussen de ontwikkeling en het uitsluiten</p>	<p><i>Met het initiatief is geen sprake van splitsing van het huidige bouwperceel. De bouw mogelijkheden op de planlocatie worden verkleind. In de bestaande situatie is er in juridische zin sprake van twee bouwpercelen. Maar de locatie Zijp 3a vormt optisch samen met Zijp 3 één bouwperceel door het relatieteken. Het huidige bouwperceel / de huidige bouwpercelen worden met dit initiatief niet gesplitst.</i></p> <p><i>Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is sprake van één (gekoppeld) bouwvlak. In de huidige situatie is dat planologisch de enige juiste vorm van het bouwvlak omdat het agrarische bedrijf verdeeld over de beide delen van het bouwvlak werd uitgevoerd. In de nieuwe situatie is dat ook de enige juiste vorm van het bouwvlak. Op de locatie Zijp 3a vindt de nevenactiviteit van het bedrijf plaats. Een nevenactiviteit hoort bij een hoofdactiviteit en kan hier niet los van worden gezien. In geval van het achterwege laten van het relatieteken zouden er twee locaties en twee</i></p>

	<p>van mestbewerking in de regels. De huidige opname van de ontwikkeling in dit plan is daardoor in strijd met artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening.</p>	<p><i>hoofdactiviteiten ontstaan. Dat wordt met dit initiatief niet beoogd. Het relatieteken is noodzakelijk om planologisch te borgen dat op de locatie Zijp 3a uitsluitend een nevenactiviteit bij het agrarisch technisch hulpbedrijf kan plaatsvinden wat de nieuwe hoofdactiviteit wordt binnen het (gekoppelde) bouwvlak.</i></p> <p><i>Omdat er geen sprake is van splitsing ten opzichte van de bestaande situatie is het initiatief ten aanzien hiervan wel in overeenstemming met art. 3.61 van de IOV.</i></p> <p><i>In de regels moet worden opgenomen dat mestbewerking is uitgesloten.</i></p>
3.	<p>De bezwaarmaker wijst erop dat de voorliggende ontwikkeling valt onder de categorie 3 volgens het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering. Ze benadrukken dat de loods op Zijp 3a wordt opgevoerd als loods voor de nevenactiviteit. Aangezien de twee bouwpercelen als één bouwperceel moeten worden beschouwd, moet de loods worden meegenomen in de berekening als een loods die behoort bij een agrarisch-technisch hulpbedrijf.</p> <p>Verder constateert de bezwaarmaker dat niet duidelijk wordt aangegeven welke maatregelen worden opgevoerd in de berekening en of deze maatregelen toereikend zijn als tegenprestatie.</p>	<p><i>Het rekenblad voor de berekening van de tegenprestatie is in samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. De loods op Zijp 3a is meegenomen in de berekening als bedrijfsgebouw en is onderdeel van het totaal aan bedrijfsgebouwen van 1.863m<sup>2</sup>. Daarmee is dit eerste deel van deze zienswijze weerlegd.</i></p> <p><i>Het landschappelijk inpassingsplan geeft weer welke maatregelen worden genomen welke zijn opgevoerd in de berekening.</i></p>
4.	<p>De appellante is van mening dat de landschappelijke inpassing van onvoldoende kwaliteit is. Bovendien wijst hij erop dat de aanwezigheid van fruitbomen wordt beschouwd als erfinrichting en niet als een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Ook de bloemrijke rand wordt als beperkt beschouwd in termen van landschappelijke kwaliteit.</p> <p>Verder merkt de appellante op dat niet duidelijk wordt aangegeven welke maatregelen worden opgenomen in de berekening en of deze maatregelen voldoende zijn als tegenprestatie. Daarnaast ontbreekt een landschappelijke inpassing voor Zijp 3a, terwijl dit wel vereist is volgens artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.</p>	<p><i>De landschappelijke inpassing is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente. De gemeente heeft hier akkoord op gegeven.</i></p> <p><i>Ook erfinrichting draagt bij aan de inpassing van het plan. Zonder deze erfinrichting komt de bebouwing veel nadrukkelijker in het zicht. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat deze erfinrichting gerealiseerd wordt.</i></p> <p><i>Uit de berekening blijkt dat met de landschappelijke inpassing in combinatie met een bijdrage aan het fonds vitaal buitengebied Boekel wordt voorzien in een voldoende tegenprestatie.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van de zienswijze is voorzien in aanvullende landschappelijke inpassing op de locatie Zijp 3a. Deze inpassing voorziet in het aanplanten van nieuwe eiken aan de westzijde van het perceel. Hiermee wordt de bestaande bomenrij uitgebreid en de landschappelijke inpassing van de locatie versterkt. Aan de noordzijde van het perceel worden drie nieuwe knotwilgen geplant. Verder wordt het onverharde deel van deze locatie ingezaaid als bloem- en kruidenrijk grasland. Dit in</i></p>

		<i>combinatie met de afname van de bouwmogelijkheden op deze locatie maakt dat de locatie landschappelijk goed is ingepast. Het aangepaste landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd.</i>
5.	De appellant tekent bezwaar aan tegen de ontwikkeling vanwege de ligging van het plangebied, met name Zijk 1b, in een aardkundig waardevol gebied. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt onvoldoende of de planvorming impact zal hebben op dit aardkundig waardevolle gebied.	<i>In de ruimtelijke onderbouwing is onder 4.10 ingegaan op de impact op de aardkundige waarden. Met dit initiatief wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige aardkundige waarden. De ontwikkeling vindt volledig binnen bestaand ruimtegebruik plaats. Op de plek van het nieuwe bedrijfsgebouw is nu een ligboxenstal en een loods aanwezig. Dat betekent dat eventuele aardkundige waarden reeds beïnvloed zijn door de aanwezige bebouwing. Dit initiatief zal geen verdere aantasting van eventueel aanwezige aardkundige waarden tot gevolg hebben.  <i>De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.</i></i>
6.	De bezwaarmaker wijst erop dat Artikel 77 van de planregels verschillende functiewijzigingen mogelijk maakt middels een omgevingsvergunning. Echter, sommige functies zijn alleen toegestaan onder specifieke voorwaarden binnen het provinciaal beleid. De bezwaarmaker verzoekt de gemeente dan ook om enkel die functies toe te staan die in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid en daaraan zijn getoetst.	<i>Deze ontwikkeling betreft een ontwikkeling die voldoet aan het provinciaal beleid en niet mogelijk wordt gemaakt middels een omgevingsvergunning. De ontwikkeling betreft een herbestemming.</i>
7.	De bezwaarmaker uit bezorgdheid over de onduidelijkheid omtrent hoe de initiatiefnemer zal voldoen aan de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en onderhouden van de landschappelijke inpassing. De appellant acht deze regeling te onduidelijk en is niet in staat om vast te stellen of deze voldoende is geborgd.	<i>Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</i>

## 2.7 Zienswijze TenneT

1.	Bezwaarmaker geeft aan dat de veiligheid en leveringszekerheid van de assets van TenneT mogelijk geschaad kunnen worden.	<i>Het is onvoldoende duidelijk in welke mate de bezwaarmaker mogelijke schade lijdt via het bestemmingsplan.</i>
----	--	---

## Samenvatting van aanpassingen n.a.v. zienswijze op Veegplan 11

### Lekerseweg 4

1. Landschappelijk inpassingsplan is aangepast en de landschapsanalyse is toegevoegd.

### Rietveneseweg 5

2. Het bouwvlak van de Rietvenseweg 5 was niet correct weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. In het definitieve plan is het bouwvlak gecorrigeerd;
3. 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;
4. Landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd.

#### Elzen 10a

5. Landschappelijk inpassingsplan is aangepast.

#### Erpseweg 15

6. Landschappelijk inpassingsplan is aangepast.

#### Mutshoek 3

7. Landschappelijk inpassingsplan is aangepast.

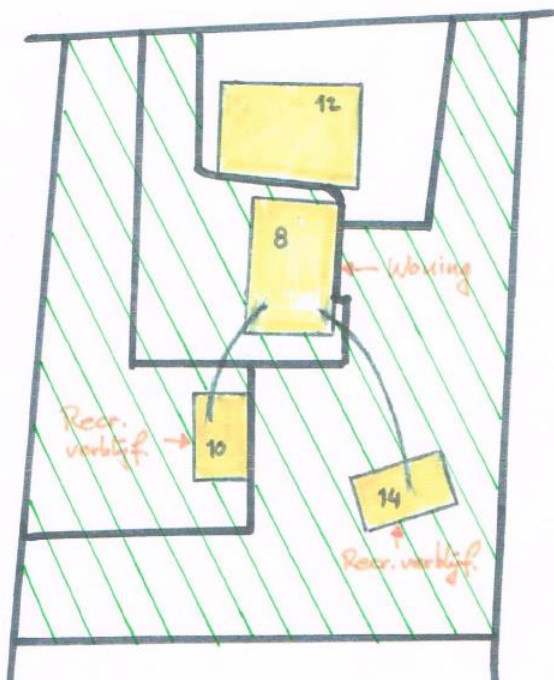
#### Zijp 1b-3a

8. Voor de locatie Zijp 1b-3a is een planregel opgesteld om mestbewerking uit te sluiten;
9. Landschappelijk inpassingsplan is aangepast.

## 2.8 Ambtshalve 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.



Figuur 1: Juridisch planologische beoogde situatie Rietven 8, 10 en 14

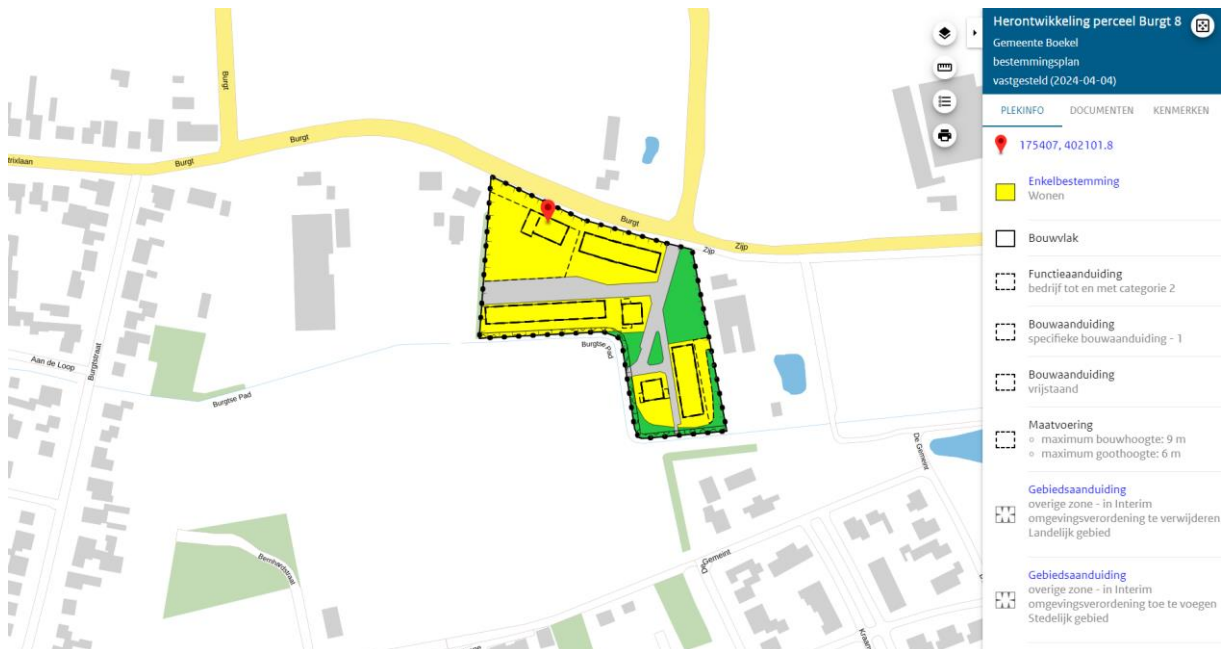


2. Het bouwvlak aan de Zijk 1b-3a was niet correct weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. In het definitieve plan is het bouwvlak gecorrigeerd;
3. De nieuwbouwontwikkeling genaamd 'De Biezen fase 1' wordt uit het omgevingsplan buitengebied 2016 geknipt en geïntegreerd in het bestemmingsplan 'De Biezen,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



Figuur 2: Plangebied De Biezen fase 1

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:



Figuur 3: Plangebied Burgt 8

### 3. Zienswijzen Veegplan 10 - Volkelseweg 19-21

Van de volgende (rechts)personen is een zienswijze ontvangen op Veegplan 10, deelplan Volkelseweg 19-21 Boekel:

	Naam en adres	Datum ontvangst
A.	(geanonimiseerd)	28-03-2023
B.	(geanonimiseerd)	29-03-2023
C.	Provincie Noord-Brabant	29-03-2023
D.	Waterschap Aa en Maas	29-03-2023
E.	(Geanonimiseerd)	11-07-2023

De zienswijzen A tot en met D zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, daarmee ontvankelijk en worden inhoudelijk behandeld in voorliggende Nota van Zienswijzen. Bezwaarmaker van Zienswijze A heeft eveneens Zienswijze E ingediend. Deze is echter buiten de gestelde termijn ontvangen en is daarmee niet-ontvankelijk. Deze wordt dan ook niet verder inhoudelijk behandeld.

#### 3.1 Zienswijze A

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	De veehouderij bestaat reeds langere tijd niet meer. Er is een landelijke, rustige woongemeenschap ontstaan die niet te verenigen is met dit plan. De schaal van de recreatiebestemming zal héél veel beter bij de huidige situatie moeten horen.	<p>De geldende planologische en juridische situatie is het uitgangspunt voor voorliggende bestemmingsplanherziening. De huidige bestemmingsplannen laten op zowel de Volkelseweg 19 als 21 een intensieve veehouderij toe. Hierdoor is het mogelijk om op locatie daadwerkelijk een intensieve veehouderij te starten. Op nr. 19 is een milieuvergunning aanwezig, maar is gestaakt met het oog op de onderhavige bestemmingswijziging.</p> <p>Het weg bestemmen van beide veehouderijfuncties naar een woon- en recreatiefunctie leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een aanzienlijke afname van de milieuhinder naar de omgeving waarmee het voorgenomen initiatief zal leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.</p> <p>De functieverandering op beide percelen wordt in deze herziening planologisch vastgelegd.</p>
2.	De Volkelseweg betreft een rustige woonomgeving. De overlast van een 'feestlocatie' op de voorgenomen plaats is buiten proportie.	<p>De Volkelseweg betreft een provinciale 80 km/u weg in het buitengebied van Boekel waaraan diverse burgerwoningen zijn gelegen, evenals diverse bedrijfsmatige functies, waaronder agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en horeca. Het gebied is aangemerkt als woon-werklandschap. Een rustige woonomgeving en/of een woonwijk daar is geen sprake van.</p> <p>Beantwoording zienswijze i.r.t. 'feestlocatie' zie zienswijze, punt 3.</p>

3.	De " groepsaccommodatie" zal in de praktijk gebruikt worden als feestlocatie met de daarbij horende overlast. De gemeente faciliteert het ontstaan van een situatie die gegarandeerd overlast veroorzaakt.	<p>De hoofdfunctie ter plaatse van Volkelseweg 21 betreft 'Verblijfsrecreatie', meer specifiek ten behoeve van 'groepsaccommodatie'. Andere verblijfsrecreatieve functies zijn hiermee uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat een 'groepsaccommodatie' een accommodatie betreft die logies overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband zijnde) verstrekt.</p> <p>Daarnaast laten de regels in het bestemmingsplan op locatie nog kleinschalige dagrecreatie toe, welke gedefinieerd zijn in de regels als wandelen, fietsen, vissen enzovoort.</p> <p>Enkel een (ondergeschikte) horecafunctie laat het toe om feesten en partijen te organiseren op locatie. Deze (ondergeschikte) horecafunctie is niet van toepassing op de locatie Volkelseweg 21, waardoor dergelijke activiteiten uitgesloten en niet mogelijk zijn.</p> <p>Wanneer Volkelseweg 21 als 'feestlocatie' wordt gebruikt, zoals bezwaarmaker dit beschrijft, dan is dit in strijd met de regels van het bestemmingsplan en dient handhavend opgetreden te worden.</p>
4.	Feitelijk is hier geen sprake meer van een agrarische omgeving. Het is een woonomgeving geworden, voor mensen die kiezen om lekker rustig, landelijk, te wonen. De extra woningen zullen hinder ondervinden van de overlast. Het woongenot wordt verstoord door de nieuwe activiteiten.	<i>Zie beantwoording Zienswijze A, punt 1 en 2.</i>
5.	Vanuit de gemeente is aangegeven dat naast de regels uit het bestemmingsplan, het aan de ondernemer is om deze regels na te leven en bijvoorbeeld overlast tegen te gaan. Bezwaarmaker is van mening dat de ondernemer zich hier niet aan zal houden en het toelaten van de recreatiefunctie zal resulteren in een feestlocatie met een hoop overlast in de vorm van geluidsoverlast, lichtoverlast en zwerfvuil.	<p><i>Zie beantwoording Zienswijze A, punt 3.</i></p> <p>In aanvulling hierop: Naast de regels uit het bestemmingsplan, beschikt de gemeente Boekel over de APV die stuurt op openbare orde en veiligheid binnen gemeente Boekel. Mocht sprake zijn van dergelijke vormen van overlast, dan kan op basis van de APV handhavend opgetreden worden.</p> <p>Daarbij heeft de initiatiefnemer een bedrijfsplan overlegd waaruit blijkt dat sprake is van een passend plan aan de Volkelseweg 21.</p>
6.	Op dit moment wonen er per adres ongeveer 2 mensen in de directe omgeving. Op één adres meer dan 130 mensen gaan toestaan, die er dan ook nog een keer geen rustig wonen komen zoeken maar (mogelijk luidruchtig) vertier, dit is	<p>Het oorspronkelijke plan was om de meest zuidwestelijke stal te gebruiken voor de groepsaccommodatie.</p> <p>Na nadere overleggen en een bijeenkomst</p>

	<p>totaal buiten proportie.</p>	<p>met de buurt heeft initiatiefnemer besloten om deze stal te slopen en het groepsaccommodatiegebouw meer geconcentreerd bij Volkelseweg 21 te positioneren. Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van maximaal 1.280 m<sup>2</sup>. Dit oppervlakte wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.</p> <p>Hierdoor ligt het verblijfsrecreatieve gebouw centraal op het perceel, verder af van beide bezwaarmakers.</p> <p>Het perceel wordt zo landschappelijk ingepast dat het gebouw aan het zicht wordt ontnomen. Dit werkt twee kanten op. Gasten van de groepsaccommodatie kunnen plezierig verblijven in de landschapstuin, waarbij geen inkijk van buitenaf is. De omgeving wordt niet 'gestoord' door eventueel verblijvende gasten.</p> <p>Het aantal gasten betreft maximaal 76.</p> <p>Om dit te verduidelijken zijn zowel de verbeelding als de regels voor de functie 'Verblijfsrecreatie' in het bestemmingsplan verder gespecificeerd.</p> <p>De locatie van de groepsaccommodatie is voorzien en beperkt middels een aanduiding 'groepsaccommodatie' op de verbeelding.</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'groepsaccommodatie' is een groepsaccommodatie voor maximaal 20 gasten toegestaan <b>en</b> zijn 14 B&amp;B verblijven toegestaan, voor maximaal 76 gasten.</p>
7.	<p>Bezwaarmaker vindt het onbegrijpelijk dat zij moet motiveren waarom zij bezwaar maakt en stelt dat haar woongenot ernstig verstoord wordt en voorziet enkel en alleen maar overlast wanneer goedkeuring gegeven wordt aan voorliggend plan.</p>	<p>De wet schrijft voor dat een zienswijze inhoudelijk gemotiveerd moet worden. Wanneer een zienswijze niet inhoudelijk wordt gemotiveerd, dan kan een zienswijze niet inhoudelijk behandeld worden en moeten we de zienswijze niet-ontvankelijk verklaren. Hoe vervelend bezwaarmaker dit ook vindt, dit is hoe het systeem werkt.</p> <p>In voorgaande punten is reeds inhoudelijk ingegaan op de punten m.b.t. overlast en de passendheid van het plan op de locatie.</p>

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding is een aanduiding 'groepsaccommodatie' toegevoegd om de ligging van de groepsaccommodatie te verduidelijken en juridisch planologisch te borgen.

### 3.2 Zienswijze B

1.	<p>Geen verbetering leefklimaat. De grootschalige en intensieve verblijfsrecreatie met 1.710 m2 groepsaccommodatie heeft nadelige gevolgen voor het woon en leefklimaat door toename van verkeer, geluid etc. Het betekent geen verbetering maar een verslechtering van het leefklimaat ter plaatse. Het varkensbedrijf op Volkelseweg 21 is in 1997 reeds gestopt door varkenspest en nimmer hervat. In 2006 zijn diverse opstallen gesloopt en putten verwijderd. De nog bestaande stallen zijn tot loodsen verbouwd en worden verhuurd voor opslag. Het bedrijf op nummer 19 is in januari 2020 gestopt. Op beide locaties is dus geen sprake van een daadwerkelijke beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten. Er vindt geen vermindering van de milieubelasting plaats en het leefklimaat wordt niet verbeterd.</p>	<p>De planologische en juridische situatie is het uitgangspunt voor de bestemmingsplan herziening. Op basis van de huidige bestemming is zowel op Volkelseweg 19 als 21 nog een agrarisch bedrijf/ veehouderij toegestaan. Op nr. 19 is een milieuvergunning aanwezig welke wordt ingeleverd bij de bestemmingswijziging. De functieverandering op beide percelen wordt in deze herziening planologisch vastgelegd.</p>
2.	<p>Het initiatief is niet kleinschalig en niet passend in omgeving. Een groepsaccommodatie met 132 bedden past niet in een gebied dat ruimte biedt voor <u>kleinschalige</u> recreatie en agrotourisme, zoals opgenomen in de structuurvisie.</p>	<p><i>Zie beantwoording Zienswijze A, punt 3.</i></p> <p>In aanvulling hierop: In een structuurvisie worden ruimtelijke zaken samen gezien en of deze passen, ja of nee.</p> <p>Het plangebied is gelegen in het woonwerklandschap waar ruimte wordt geboden voor kleinschalige recreatie en (agro)tourisme.</p> <p>Gemeente Boekel is van mening dat er sprake is van een passend initiatief omtrent (agro)tourisme, waarmee bijgedragen wordt aan een verbetering van enerzijds het perceel zelf door het slopen van de oude agrarische opstallen en de plaatsing van een nieuw verblijfsrecreatief gebouw met een passende landschappelijke inpassing. Anderzijds voorziet het initiatief in de vraag naar hoogkwalitatief (agro)tourisme in de vorm van een groepsaccommodatie en B&amp;B verblijven voor gezinnen in Boekel en omgeving (denk bijvoorbeeld aan het Hemelrijk op ongeveer 10 minuten rijden afstand).</p> <p>Het initiatief is dan ook passend in de structuurvisie. Dit is verduidelijkt in paragraaf 3.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing.</p>
3.	<p>Er zijn geen afstandsnormen opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>In een ruimtelijke procedure is het van belang om rekening te houden met de afstandsnormen zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 1986 op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.</p>

		Met deze richtafstanden is wel rekening gehouden, zie hiervoor paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing.
4.	Er wordt niet voldaan aan de voorwaarde van sloop om burgerwoning te mogen worden.	Op grond van art 66.1.b van het bestemmingsplan Omgevingsplan is het gebruik ten behoeve van Wonen in de huidige bestemming reeds toegestaan mits er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin, zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel. Sloop is een voorbeeld van kwaliteitsverbetering, maar is niet verplicht gesteld. Er kan ook sprake zijn van het beëindigen van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten of de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen waardoor de vereiste kwaliteitsverbetering kan worden bereikt (art 66.2.d lid 1)
5.	<p>Het is te verw8en dat er arbeidsmigranten worden gehuisvest.</p> <p>In de bedrijfswoningen Volkelseweg 19 en 21 is al sprake van onrechtmatige verhuur aan arbeidsmigranten. Er is onvoldoende duidelijkheid gegeven t.a.v. wat de activiteiten ter plaatse zullen zijn. Er is geen ondernemersplan of activiteitenplan.</p>	<p>In artikel 51.1 'Toelaatbaar gebruik', lid a is uiteengezet welk gebruik is toegestaan ter plaatse van de functie 'Verblijfsrecreatie'.</p> <p>Tevens is terug te lezen in artikel 51.1 lid c dat enkel het wonen op de locatie noodzakelijk voor de bedrijfsvoering'. Dit is verder vastgelegd dat enkel één woning, zijnde de bedrijfswoning is toegestaan om te wonen.</p> <p>Daarnaast is in artikel 51.2, lid d opgenomen dat 'permanente bewoning van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet is toegestaan.'</p> <p>Het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie en wonen is dus op diverse manieren vastgelegd in de regels behorende bij het bestemmingsplan, waarmee de huisvesting van arbeidsmigranten verboden is op de locatie en dus wordt uitgesloten. Om dit te verduidelijken is het specifiek benoemd in de functie 'Verblijfsrecreatie' onder het specifiek gebruik.</p> <p>Voor de ontwikkeling is een bedrijfsplan overlegd aan gemeente Boekel.</p>
6.	<p>De voorgestane kwaliteitsverbetering voldoet niet aan het provinciaal beleid.</p> <p>Door de opslag op nummer 21A en 21B die is als nevenactiviteit is aangemerkt is er feitelijk sprake van 2 bedrijven op 1 locatie.</p>	<p>In paragraaf 3.3.3 is uitgebreider uiteengezet hoe voldaan wordt aan het beleid Vitaal Buitengebied Boekel, waaronder het aspect 'kwaliteitsverbetering'.</p> <p>Wat betreft de passendheid conform de provinciale verordening ruimte. Per saldo is in zowel de bestaande als de beoogde situatie sprake van 2 hoofdfuncties.</p> <p>In de bestaande situatie is sprake van 2 hoofdfuncties zijnde 2 intensieve veehouderijbedrijven.</p>

		In de toekomstige situatie is sprake van 1 woonfunctie en 1 recreatiefunctie met ondergeschikt activiteit opslag, oftewel 2 hoofdfuncties, conform de provinciale verordeningregels.
7.	<p>Omwonenden vrezen overlast van de nieuwe overkapping en groenbuffer als buitenruimte/ BBQ-/speelruimte kunnen worden gebruikt.</p> <p>Of bijvoorbeeld het afsteken van vuurwerk. De woning van de bezwaarmaker heeft een rieten kap. Die kan vlam vatten.</p> <p>Of bezoekers met veel huisdieren. Onze honden kunnen niet tegen andere huisdieren.</p>	<p>Het is niet toegestaan om vuurwerk af te steken. Dit staat in de APV.</p> <p><i>Zie beantwoording Zienswijze A, punt 3, 5 en 6.</i></p>
8.	De groenbuffer zal feitelijk als speelruimte gebruikt worden.	In de bestemming 'Groen' is het gebruik helder uiteengezet. Het gebruik van de groenbuffer als speelruimte, zoals uiteengezet in de zienswijze, is niet toegestaan.
9.	In het geluidsrapport is onduidelijk waar de drie speelplekken gesproken, waar zijn deze dan gesitueerd?	In bijlage 3 is het industriewelawaaionderzoek opgenomen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. In paragraaf 4.2 van dit onderzoek zijn alle geluidsbronnen uiteengezet. Deze brongegevens zijn in kaarten gevisualiseerd in bijlage 2 van ditzelfde onderzoek.
10.	<p>De verkeersgegevens gebruikt in de ruimtelijke onderbouwing geven een onjuist beeld van de ontwikkeling. Er zal in de praktijk sprake zijn van een flink toename wat betreft aantal verkeersbewegingen met de bijbehorende overlast.</p> <p>Ook zijn de voorgestelde rijrichtingen onuitvoerbaar</p>	<p>Volkelseweg 19 en 21 hebben elk een eigen ontsluiting op de Volkelseweg. Voor de verkeersbewegingen is een vergelijking gemaakt tussen de planologisch juridische regimes aan de hand van – in den lande toegepaste – CROW-gegevens.</p> <p>Ten aanzien van de inrit 21a/b blijft de situatie ongewijzigd. Dit is aangepast waardoor het verkeer van de recreatie daar geen gebruik van hoeft te maken.</p> <p>De verkeersbewegingen bij de verblijfsrecreatieve functie zullen niet onevenredig toenemen t.o.v. de verkeersintensiteit bij een intensieve veehouderij. Hierbij is aangesloten bij de kengetallen van de handreiking "Toekomstbestendig parkeren".</p> <p>Door een verkleining van het initiatief ten opzichte van de ontwerpprocedure is paragraaf 4.4 aangepast.</p>
11.	De parkeerdruk zal hoger zijn dan is aangegeven. De ingetekende parkeerplekken voldoen niet aan de gestelde norm.	Ook voor de uitgangssituatie met betrekking tot 'parkeren' is gebruik gemaakt aan de hand van CROW-gegevens, zoals opgenomen in de handreiking

		<p>'Toekomstbestendig parkeren'.</p> <p>Door een verkleining van het initiatief ten opzichte van de ontwerpprocedure is paragraaf 4.4 aangepast.</p> <p>Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van maximaal 1.280 m<sup>2</sup> aan recreatieve voorzieningen.</p> <p>Daarmee zijn ter plaatse <b>minimaal 14</b> parkeerplaatsen nodig. In totaal worden 28 parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Op het terrein wordt een deel van ongeveer 600 m<sup>2</sup> gebruikt als parkeerplaats.</p> <p>Daarmee wordt ter plaatse voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het parkeren zal daarmee ook in de gewenste situatie geheel op eigen terrein plaatsvinden</p>
12.	<p>Gevreesd wordt voor overlast van licht, geluid, geur dan wel stikstof voor omwonenden. Het is een stille woonomgeving. De aannames in het geluidsrapport zijn onjuist. De resultaten van het geluids- en stikstof onderzoek worden in twijfel getrokken. Er is naar gewenst resultaat geschreven.</p>	<p>Door een verkleining van het initiatief ten opzichte van de ontwerpprocedure is paragraaf 4.1.5 aangepast, evenals het industrielawaaionderzoek dat is opgenomen als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Niet wordt gemotiveerd wat er onjuist is aan de onderzoeken. In het industrielawaai wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Er is sprake van zowel een afname van lucht, geur en fijn stof binnen en direct om de planlocatie omdat de milieuvergunning van Volkseweg 19 wordt ingetrokken met het doorlopen van deze ruimtelijke procedure.</p>
13.	<p>Er is geen goede omgevingsdialoog gevoerd met alle betrokkenen.</p>	<p>De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vast ligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat die bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip.</p> <p>Met de bezwaarmakers is meerdere keren, gezamenlijk en/of afzonderlijk het dialoog aangegaan door de initiatiefnemer en/of de Gemeente.</p> <p>Het is bij een omgevingsdialoog niet zo dat partijen het altijd met elkaar eens moeten worden. Het gaat er om dat inzicht bestaat in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de ondernemer heeft.</p> <p>In bijlage 1 behorende bij deze Nota van</p>



		<p>Zienswijzen is een overzicht opgenomen van alle momenten wanneer een dialoog heeft plaatsgevonden.</p> <p>Uit dit dialoog zijn verschillende punten naar voren gekomen vanuit de buurt waarmee de initiatiefnemer rekening heeft gehouden, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De situering en het juridisch vastleggen van de parkeerplaats. Waardoor deze enkel als parkeerplaats en niet bijv. een speelweide gebruikt kan worden.</li> <li>- De bestemming 'Groen' is zo op het perceel gelegd dat op de perceelsgrenzen een soort groene band ontstaat, waardoor de verblijfsrecreatieve functie centraal op het perceel, zover mogelijk van de bezwaarmaker af, omrand met een groene 'band' plaats kan vinden</li> <li>- Het bouwvlak en de aanduiding 'groepsaccommodatie' zijn strak op de verbeelding aangebracht, zodat helder is welke functies er plaatsvinden, nu en in de toekomst. Eventuele uitbreidingsruimte is er niet.</li> <li>- Het verkeer wordt zo afgewikkeld dat dit niet direct langs de percelen van de bezwaarmakers loopt.</li> <li>- De opslagloodsen hebben een specifieke aanduiding 'opslag' gekregen, zodat enkel en alleen het gebruik t.b.v. opslag mogelijk is ter plaatse van de loodsen.</li> <li>- De groepsaccommodatie is centraal bij de bedrijfswoning Volkelseweg 21 gesitueerd (i.p.v. ten zuiden van Elzen 1) zodat bezwaarmakers geen groepsaccommodatie 'in hun achtertuin' hebben.</li> </ul> <p>Deze wijzigingen naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialogen zijn nogmaals helder uiteengezet in paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing.</p>
14	<p>In de omgeving zijn door omwonenden vleermuizen, uilen, patrijzen, spechten en steenmarters waargenomen. Hoe wordt hiermee omgegaan in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.</p>	<p>Er is een ecologische quickscan uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden (bijlage 5 in de ruimtelijke onderbouwing). Geconcludeerd wordt dat vervolgonderzoek niet nodig is. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>
15.	<p>Het ondernemingsplan cq activiteitenplan ontbreekt. Er is helemaal niet duidelijk wat er gaat gebeuren. Zo zijn er bijvoorbeeld ook geen impressies.</p>	<p>De initiatiefnemer heeft een ondernemingsplan aangeleverd aan het college van burgemeester en wethouders. Tijdens de omgevingsdialogen heeft bezwaarmaker meerdere impressies kunnen</p>

		inzien om hiermee inzichtelijk te krijgen hoe beoogd wordt de voorgenomen ontwikkeling vorm te geven.
16.	Wij maken ons zorgen over de waardevermindering van onze woning.	In de huidige situatie is sprake van twee intensieve veehouderijlocaties nabij de locatie van bezwaarmaker. Dit zijn ook niet per definitie waardevermeerderende functies.  Is bezwaarmaker van mening dat sprake is van waardevermindering dan is er de mogelijkheid om na eventueel onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen.
17.	Bezwaarmaker behoudt alle rechten om het nodige tijdens dit proces aan te vullen.	In de Wro en de Awb is vastgelegd hoe de zienswijzentermijn werkt bij een (ontwerp)bestemmingsplan. Hieraan wordt geconformeerd.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- Naar aanleiding van een verkleining van het oorspronkelijke plan zijn de regels bij de functie 'Verblijfsrecreatie' aangepast. Het oppervlakte van de groepsaccommodatie mag nu maximaal 1.280 m<sup>2</sup> bedragen. Ook is het aantal slaapplekken voor het aantal personen gemaximaliseerd op 76 personen.
- Het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie en wonen is reeds op diverse manieren vastgelegd in de regels behorende bij het bestemmingsplan, waarmee de huisvesting van arbeidsmigranten verboden is op de locatie en dus wordt uitgesloten. Om dit strijdig gebruik te verduidelijken is het specifiek benoemd in de functie 'Verblijfsrecreatie' onder het specifiek gebruik.
- Paragraaf 3.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing is duidelijker uiteengezet hoe voldaan wordt aan de gemeentelijke structuurvisie.
- In paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreider uiteengezet hoe voldaan wordt aan het beleid Vitaal Buitengebied Boekel, waaronder het aspect 'kwaliteitsverbetering'.
- Door een verkleining van het initiatief ten opzichte van de ontwerpprocedure is paragraaf 4.1.5 aangepast, evenals het industriewelvaaionderzoek dat is opgenomen als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing.
- Door een verkleining van het initiatief ten opzichte van de ontwerpprocedure is paragraaf 4.4 aangepast.
- In paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing zijn ter verduidelijking de wijzigingen uiteengezet die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialogen.

### 3.3 Zienswijze C

1.	Aan de Volkelseweg 19 en 21 wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar een woning ter hoogte van nummer 19 en naar een recreatiebedrijf met statische opslag ter hoogte van nummer 21. Onze opmerkingen ten aanzien van deze ontwikkeling concentreren zich op nummer 21. Wij constateren dat nauwelijks bebouwing gesloopt zal worden en dat de nut en noodzaak voor de instandhouding van deze bebouwing niet is aangetoond. Bovendien zal een deel van de bebouwing worden gesloopt en in grotere omvang worden teruggebouwd. Wij vragen ons af welke bijdrage dit plan levert in het kader van omgevingskwaliteit en hoe dit plan past in de ontwikkelingsrichting van dit gebied.	De meest zuidelijk gesitueerde stallen worden gesloopt. Hiervoor wordt in de plaats één nieuw gebouw (max. oppervlakte 1.280 m <sup>2</sup> ) teruggebouwd. Hier wordt zowel de groepsaccommodatie en de B&B verblijven gesitueerd.  De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing bedroeg 3.938 m <sup>2</sup> . Hiervan is reeds 1.244 m <sup>2</sup> gesloopt. De huidige bedrijfsbebouwing bedraagt 2.694 m <sup>2</sup> . Na het definitief worden van het plan, wordt er nog eens 1.409 m <sup>2</sup> gesloopt waarvan 1.280 m <sup>2</sup> als bedrijfsbebouwing (recreatiegebouw) wordt teruggebouwd.
----	--	---

		Ook wordt voldaan aan de kwaliteitsverbeteringsregels zoals deze gelden, zie hiervoor bijlage 2 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.
2.	Het landschappelijk inpassingsplan voor Volkelseweg 19-21 betreft een erfinrichtingsplan, geen landschappelijk inpassingsplan en voldoet niet aan de gestelde eisen. Ook een analyse van de landschappelijke structuren ontbreekt in het plan.	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast en opnieuw bijgevoegd als bijlage 1 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de zienswijze.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- De landschappelijke inpassing en bijbehorende kwaliteitsverbeteringsberekening zijn aangepast en opgenomen in bijlage 1 en 2 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.

### 3.4 Zienswijze D

1.	<p>Aan Volkelseweg 19-21 is een landschappelijke inpassing voorzien met nieuwe obstakels in de beschermingszone van a-watergangen. Op grond van de keur van het waterschap geldt aan weerszijden van deze watergangen een ruimtelijk relevante beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek, ten behoeve van beheer en onderhoud. Het aanwezig hebben of aanbrengen van obstakels in de beschermingszone, is vergunning plichtig op grond van de keur, een dergelijke watervergunning kan slechts onder bepaalde voorwaarden worden verleend.</p> <p>De nieuwe haag aan de noordkant, als afscheiding voor een nieuwe hoogstamfruitboomgaard ten westen van Volkelseweg 21b, valt binnen de beschermingszone en is vergunningplichtig. Wij treden graag met u in overleg.</p> <p>Op basis van tekening (zonder schaal) is niet geheel duidelijk of er verder nieuwe obstakels in de beschermingszone zijn gepland. Er zijn in de bestaande situatie hekwerken aanwezig; deze staan echter binnen de beschermingszone op circa 3 meter van de watergang. Deze kunnen dus niet als referentie voor de nieuwe aanplant worden genomen.</p> <p>Indien onzeker is of aan de voorwaarden van ons beleid kan worden voldaan, adviseren wij u het landschappelijk inpassingsplan (LIP) zodanig aan te passen, dat de nieuwe aanplant of obstakels, in welke vorm dan ook buiten de beschermingszones worden geplaatst. Er is dan namelijk geen watervergunning nodig.</p>	<p>Om te borgen dat de beschermingszone vrij blijft van obstakels zal de noordelijk gelegen inrit buiten het bouwvlak worden gelaten en een verkeersbestemming van 5 meter breed zonder bouwmogelijkheden krijgen. Verder is het landschappelijk inpassingsplan aangepast waarbij de nieuwe haag aan de noordkant, als afscheiding voor de nieuwe hoogstamfruitboomgaard, buiten de beschermingszone valt. Daarmee is geborgd dat de beschermingszone van de A-watergang vrij van obstakels zal blijven.</p>
----	--	--

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- De landschappelijke inpassing is aangepast en opgenomen in bijlage 1 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.