



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	9 mei 2023
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Vaststelling Veegplan 10
Portefeuillehouder	:	Ben Brands

Samenvatting:

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 10' betreft een periodieke herziening in het buitengebied waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Met deze herziening worden 9 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. 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 twee 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.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 10';
 2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: veegplan 10' (IDN: NL.IMRO.0755.OP2016Herziening10-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
 3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Inleiding/probleemstelling:

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 10' betreft een periodieke herziening waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Veegplan 10 is reeds in procedure gebracht. In dit veegplan, Veegplan 10, lopen 9 ruimtelijke initiatieven mee. In onderstaande tabel wordt uiteengezet welke ruimtelijke initiatieven meelopen:

#	Adres	Omschrijving initiatief
1	Daniël de Brouwerstraat ong. (naast 6) te Boekel	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning
2	Gewandhuis 7 te Boekel	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch – (vollegronds)teelbedrijf' naar 'Wonen'
3	Leurke ong. (naast 1) te Boekel	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning
4	Leurke 2b te Boekel	Realisatie bijgebouw (max. 100 m2) ten behoeve van bed & breakfast bij woonbestemming
5	Neerbroek 11 en ong. te Boekel	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch – veehouderij' naar 'Wonen' en de toevoeging van één Ruimte-voor-Ruimte woning.
6	Statenweg 17a- Wanroijseweg 1a	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch – veehouderij' naar 'Bedrijf agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf'
7	Vosdeel 1a	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning
8	Voskuilenweg 5	Bestemmingswijziging van 'Agrarisch – (vollegronds)teelbedrijf' naar 'Wonen'
9	Zandhoek ong.	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 VA01 en VA02
- Omgevingsplan Veegplan 1 tot en met 9B.

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 er voor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Argumenten:

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

1. Daniël de Brouwerstraat ong. (naast 6) Huize Padua

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel Daniël de Brouwerstraat ong. te Boekel een Ruimte-voor-ruimte woning op te richten. De planlocatie maakt onderdeel uit van het woongebied 'Huize Padua'. De structuur 'Woongebied' heeft eenzelfde status als bijv. het 'Woongebied' Boekel of het 'Woongebied' Venhorst in de structuurvisie van 2011. Het bestaande tuinperceel van Daniël de Brouwerstraat 6 wordt afgesplitst en wordt het bebouwingslint aan de Daniël de Brouwerstraat afgerond. Dit kavel wordt in de huidige situatie al geheel omringt door (Ruimte-voor-Ruimte)woonkavels. Als tegenprestatie wordt het bestaande bos door een landschappelijke inpassing versterkt en uitgebreid en ook als 'Natuur' bestemd, in plaats van 'Agrarisch'. Hiermee vindt een forse verbetering van het bestaande bos plaats.

2. Gewandhuis 7 te Boekel

Op de locatie Gewandhuis 7 te Boekel is een voormalige nertsenhoudery gevestigd. Deze veehouderij is inmiddels beëindigd. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. De locatie wordt herbestemd naar de functie 'Wonen' waarbij maximaal 250 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan op de locatie.

3. Leurke ong. (naast 1) te Boekel

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel Leurke ong. te Boekel een Ruimte-voor-ruimte woning op te richten. De woning wordt in de bestaande bebouwingslint Leurke ong. landschappelijk ingepast.

Vitaal Buitengebied Boekel

De locatie kent de functie (open) agrarisch in het omgevingsplan en in Vitaal Buitengebied Boekel 'Waardevolle onbebouwde ruimte' met een 'waardevolle zichtlijn'. De locatie van de nieuwe woning Leurke ong. lijkt in de zichtlijn te liggen. De huidige zichtlijn loopt vanuit de Peelstraat het Weiland Runstraat / Leurke in. Het college heeft in 2017 besloten medewerking te verlenen aan een RvR woning op de Runstraat (nu nr. 18, zie onderstaand figuur). Hierbij werd de voorwaarde gesteld dat de bebouwing aansluit op rest van bebouwing aan noordkant zodat de zichtlijn in tact blijft. Op onderstaande afbeelding is goed zichtbaar dat van de zichtlijn in praktijk niks over is gebleven. Het bestemmingsplan: Omgevingsplan Buitengebied laat het gebruik van de omliggende gronden als tuin toe. Daarnaast mag er vergunningsvrij een schutting geplaatst worden. Het feit is dat er van een zichtlijn, die loopt vanuit de Peelstraat door het naastgelegen weiland Leurke / Runstraat, geen sprake meer is.



Uitsnede Vitaal Buitengebied Boekel
Runstraat 18)



Huidige zichtlijn (na realisatie RvR woning



Zichtlijn 2017 zoals vastgelegd in Vitaal Buitengebied Boekel voor realisatie RvR woning
Runstraat 18

4. Leurke 2b te Boekel

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie Leurke 2b te Boekel een hooiberg van maximaal 100 m² bij de bestaande woning op te richten waarin een kleinschalige bed & breakfast wordt gevestigd. De voorziening moet ruimte bieden aan maximaal 4 personen.

5. Neerbroek 11 en ong. te Boekel

Op de locatie Neerbroek 11 te Boekel is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Initiatiefnemers willen deze veehouderij beëindigen. Hiervoor wordt alle overtollige bebouwing gesloopt en het geheel landschappelijk ingepast. In ruil daarvoor wordt het mogelijk gemaakt om ten noorden van Neerbroek 11 een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren.

6. Statenweg 17a-Wanroijseweg 1a te Boekel

Op de locatie Statenweg 17a – Wanroijseweg 1a is een voormalige veehouderij gevestigd. Deze veehouderij is inmiddels geruime tijd beëindigd, maar dient ruimtelijk nog wegbestemd te worden. Er wordt een agrarisch technisch hulpbedrijf met maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk gemaakt ten behoeve van het repareren en onderhouden van tractoren. Ook deze locatie wordt landschappelijk ingepast.

7. Voskuilenweg 5 te Venhorst

Op de locatie Voskuilenweg 5 te Venhorst is een voormalige veehouderij gevestigd. Deze veehouderij is inmiddels beëindigd, maar dient ruimtelijk nog wegbestemd te worden. Er wordt een woonbestemming mogelijk gemaakt, overtollige bebouwing wordt gesloopt, maximaal 250 m² wordt behouden ten behoeve van de woning. Ook deze locatie wordt landschappelijk ingepast.

8. Vosdeel 1a te Boekel

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel Vosdeel 1a te Boekel een Ruimte-voor-ruimte woning op te richten. Het initiatief om ter vervanging van de legaal en illegaal aanwezige bebouwing (zoals paardenstal, fourageschuur, stapmolen en stacaravan) een passende woning op te richten, volgt de aanbevelingen uit de kwaliteitsgids. De toevoeging van een nieuwe woning hier langs de weg kan dit bewerkstelligen. De nieuwe woning vertegenwoordigt de gewenste kleinschaligheid en bundelt zich samen met de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt verrommeling en verpaupering in het buitengebied tegengegaan en maakt het plaats voor duurzaamheid en natuurherstel.

Aan de bouw van een nieuwe woning wordt herstel en uitbreiding van beplanting gekoppeld en wordt de verpauperde bebouwing en verharding verwijderd. Zo wordt in het westen en noorden beplanting op de perceelranden opnieuw aangebracht. Daardoor ontstaat er als het ware een landschappelijke kamer; dit ter versterking en herstel van het aanwezige verkavelingspatroon en ook als een herinnering aan de oorspronkelijke verdwenen wegenstructuur ter plaatse.

9. Zandhoek ong. (naast 12) te Boekel

Op de Zandhoek ong. (naast nummer 12) wordt een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk gemaakt. Stedenbouwkundig gezien doet zich hier een bijzondere situatie voor. De locatie lijkt nu gespiegeld te liggen ten opzichte van de doorgaande weg, waarbij de woning achter de bedrijfsbebouwing ligt. Stedenbouwkundig is het passend om een Ruimte – voor – Ruimte kavel te ontwikkelen op het perceel. Hiermee past de ontwikkeling in het bebouwingsritme van de straat en het buurtschap. Het bebouwingsritme bestaat uit percelen met bebouwing afgewisseld door open ruimtes. De situering van de bebouwing zorgt qua uitstraling voor één logisch geheel.

Zienswijzen

Op de locaties zijn 2 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 Veegplan 10

- De ontwikkelingen Molenwijk ong. en Volkelseweg 19-21 zijn 3 zienswijzen op ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen en de verwerking hiervan in de plannen kost meer tijd. Wanneer de zienswijzebeantwoording afgerond is, wordt de procedure voor beide plannen verder opgepakt.
- In voorliggend vast te stellen Veegplan 10 zijn de landschappelijke inpassing en eventuele sloopverplichting voor Statenweg 17a, Voskuilenweg 5 en Gewandhuis 7 met

bijbehorende toelichting aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie. Tot slot is voor Statenweg 17a een nadere motivatie aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd hoe voldaan wordt aan de Interim Omgevingsverordening van Provincie Noord-Brabant.

Financiële gevolgen en dekking:

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

Risico's:

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.

Communicatie:

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 en <http://boekel.crotec-omgevingsplan.nl>

Uitvoering en evaluatie:

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

Voorstel:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 10';
 2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: veegplan 10' (IDN: NL.IMRO.0755.OP2016Herziening10-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
 3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

- Gevoerde zorgvuldige dialogen 9 ontwikkelingen (niet openbaar)
- Anterieure overeenkomsten 9 ontwikkelingen (niet openbaar)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Bestemmingsplan 'Omgevingsplan Veegplan 10'
 - Toelichting
 - Bijlagen bij de toelichting
 - Regels
2. Nota van zienswijzen behorende bij bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 10'