

Nota van Zienswijzen

'Onderdeel van 'Omgevingsplan: Veegplan 9A'

1. Inleiding

1.1. Het plan

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 9a' betreft een periodieke herziening waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Met deze herziening worden 14 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt.

De ontwikkelingen Biesthoek ong., Biesthoek 2, Biesthoek 5, Hoekstraat 9, Statenweg 22-24, Vosdeel ong. en Wanroijseweg 17 en Leurke ong. en 5 maken geen onderdeel meer uit van dit veegplan. Deze ontwikkelingen zijn niet gedelegeerd aan het college en worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betreft een apart veegplan 'Veegplan 9b'.

Overzicht van de ruimtelijke initiatieven:

#	Adres	Omschrijving initiatief
1	Bunders 3a	Omschakeling Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf naar de functie Bedrijf
2	Gewandhuis 13	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf
3	Het Goor 10	Vormverandering bouwblok ten behoeve van de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden en nevenactiviteit bedrijf
4	Hoekstraat 4	Vormverandering en vergroting bouwblok Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf
5	Hoogstraat 1	Omschakeling Agrarisch bedrijf – Overig bedrijf naar de functie Bedrijf
6	Neerbroek 13	Toevoegen van 2 woningen op bestaand woonperceel (totaal 3 woningen) en opnemen aanduiding Cultuurhistorisch waardevol pand (karakteristiek)
7	Neerbroek 25	Omschakeling Agrarisch bedrijf – Overig bedrijf naar de functie Bedrijf
8	Statenweg 45	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar de functie Bedrijf
9	Volkelseweg 31	Omschakeling Agrarisch bedrijf – Overig bedrijf naar de functie Bedrijf
10	Volkelseweg 41	Omschakeling Agrarisch bedrijf – Overig bedrijf naar de functie Bedrijf
11	Vosdeel 1b – Peelsehuis 8	Omschakeling Agrarisch bedrijf – veehouderij naar Wonen en toevoegen 1 VBB titel (vergelijkbaar met RvR titel)
12	Vosdeel 3	Omschakeling Agrarisch bedrijf – Overig bedrijf naar de functie Bedrijf
13	Wanroijseweg 5	Opnemen aanduiding Cultuurhistorisch waardevol pand (karakteristiek)
14	Schepersdijk 10	Opnemen aanduiding Cultuurhistorisch waardevol pand (karakteristiek)

1.2 Vooroverleg en terinzagelegging ontwerp

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' 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. Eenieder 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.

Op datum 14 oktober 2021 hebben wij de concept initiatieven mondeling toegelicht aan Provincie Noord-Brabant en op 15 oktober 2021 aan het Waterschap Aa en Maas. Enkele plannen in de omgeving Biesthoek liggen in de geluidscontouren van Vliegbasis Volkel. De initiatieven in de omgeving van het buurtschap Biesthoek zijn dan ook mondeling toegelicht aan het Ministerie van Defensie op 24 november 2021. Daarnaast hebben wij de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en het ministerie van Defensie in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven op het plan. Alle drie de partijen hebben hiervan gebruik gemaakt.

De resultaten hiervan zijn toegevoegd als bijlage in het bestemmingsplan, vooroverlegreactie Veegplan 9.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022. In deze nota zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen, daar waar ze van toepassing zijn op Veegplan 9a.

2. Zienswijzen

Van de volgende (rechts)persoon is een zienswijze ontvangen op Veegplan 9:

	Naam en adres	Datum ontvangst
A.	(geanonimiseerd)	21 juni 2022
B.	(geanonimiseerd)	21 juni 2022
C.	(geanonimiseerd)	22 juni 2022

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, daarmee ontvankelijk en worden inhoudelijk behandeld, daar waar ze van toepassing zijn op de locaties die meelopen in Veegplan 9a. Daar waar de zienswijzen van toepassing zijn op Veegplan 9b, zullen deze dan behandeld worden.

A. Zienswijze 1

De zienswijze is gericht op de locatie Hoekstraat 4.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	De zienswijze ziet toe op het wijzigen van het maximum bebouwd oppervlak van 5.250 m ² naar 5.560 m ² in de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan voor Hoekstraat 4.	Per abuis is geen rekening gehouden met de huisvesting van de pony's en paarden in een gebouw met een oppervlakte van 310 m ² . Het maximum bebouwd oppervlak wordt gewijzigd van 5250 m ² naar 5560 m ² , conform de ruimtelijke onderbouwing Hoekstraat 4 in zowel de regels als verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is hier ook op aangepast.

B. Zienswijze 2

De zienswijze is gericht op de locatie De Bunders 3a.

	Samenvatting zienswijze	beantwoording
1.	In de zienswijze wordt verzocht om de juiste vorm van het functievak op te nemen in de verbeelding, zoals ook opgenomen is in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie De Bunders 3a.	Het juiste functievak wordt overgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan voor De Bunders 3a.

C. Zienswijze 3

De zienswijze is gericht op diverse locaties.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
	Het Goor 10	
2	In het kader van kwaliteitsverbetering landschap lijken in dit plan alleen bestaande landschapselementen te worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap, terwijl in de berekening wordt aangegeven dat nieuwe onderdelen worden aangeplant.	Uit coulance is tegemoet gekomen aan de zienswijze en is de landschappelijke inpassing nogmaals bekeken en gewijzigd op onderdelen. Hierbij willen we wel aangeven dat in het beleid Vitaal Buitengebied Boekel het provinciaal beleid met betrekking tot kwaliteitsverbetering en landschappelijk inpassen verder is uitgewerkt. In tegenstelling tot het

	Geconstateerd wordt dat op dit punt dan ook strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	provinciale/regionale afsprakenkader; dit kader gaat enkel over de werkwijze, de uitgangspunten op hoofdlijnen, de basisinspanning, maar niet over de invulling bij concrete gevallen. Het beleid Vitaal Buitengebied Boekel hanteren wij dan ook als uitgangspunt voor concrete gevallen. De versterking van de kwaliteit van het landschap vindt conform het gemeentebestuur bij voorkeur plaats op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de aanleg en aanplant van erfbeplanting, het herstellen en opwaarderen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren of de aanleg van recreatieve paden. Erfbeplanting wordt op gemeentelijk niveau (mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Beleidsnotitie erfbeplantingen) gezien als een versterking van de kwaliteit van het landschap en daarmee een landschappelijke inpassing. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Bij rapportage landschappelijk inpassing hebben we separaat benoemd dat er extra beplanting wordt aangebracht als onderbegroeiing.
	Hoekstraat 4	
3	In het plan wordt gesproken over de nut en noodzaak van de concentratie van bebouwing binnen het bouwperceel. Vanwege de grote afstanden van de gehuurde loodsen elders is de noodzaak van concentratie op het bouwperceel ook voorstelbaar. De noodzaak voor de grootte van de bedrijfsbebouwing ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing. De gehuurde ruimten zijn cumulatief veel kleiner dan de bebouwing die met dit plan binnen dit bouwperceel worden opgericht. De noodzaak voor het surplus is dan ook niet aangetoond. Het plan is dan ook in strijd met artikel 3.73 van de IOV.	In de ruimtelijke onderbouwing zijn in paragraaf 2.2 de nut en noodzaak van de omvang van de bebouwing aangetoond. In totaal wordt een drietal loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van 5.250 m² opgericht (3 * 1.750 m²) (naast een deel van de bestaande varkensstal die in de beoogde situatie zal worden gebruikt voor het stallen van paarden/bijgebouw bij de woning). Momenteel wordt de volgende oppervlakte aan bebouwing gebruikt in de regio ten behoeve van het akkerbouwbedrijf van initiatiefnemer: • 1.600 m² (in Overloon): ten behoeve van de opslag van aardappelen; • 1.750 m² (Venhorst en Boekel): stalling machines akkerbouwbedrijf; • 750 m² (Venhorst en Landhorst): kistenbewaring met koeling; Tezamen geeft dit een benodigde oppervlakte van 4.100 m². De onderbouwing voor de resterende noodzakelijke oppervlakte van 1.150 m² is hierna uitgewerkt: Het werken met kisten voor de bewaring van akkerbouwproducten vraagt om meer ruimte dan los te storten producten. De stapeling van de kisten vindt volgens een bepaalde systematiek plaats (m.b.t. in- en uitrijden van kisten, manoeuvreerruimte) Daarbij dienen lege kisten droog bewaard te worden, waarvoor ook ruimte dient te worden gereserveerd.

		Ook is het wenselijk de akkerbouwproducten overdekt te kunnen laden. Hierdoor is 20-25 % meer ruimte noodzakelijk dan bij andere opslagmethoden. Verder is voor de opslag van biologische aardappelen een andere opslagruimte nodig gescheiden van de opslagruimte voor regulier geteelde aardappelen. Naast de ruimte voor opslag van akkerbouwproducten is het van belang ruimte te hebben om andere materialen en materieel op te slaan zoals materialen en materieel die in het veld worden gebruikt (waaronder oogstafdekzeilen voor bieten en aardappelen, beregeningsinstallaties). Ten behoeve van de koelingsinstallaties en -aggregaten is tevens behoefte aan ruimte (oppervlakte benodigde ruimte: 5 meter x volledige breedte van de loodsen). Ook dient in een van de loodsen een sorteerruimte en weegruimte te worden ingericht. Daarnaast wil de initiatiefnemer ook beschikken over een kleine werkplaats waar machines en voertuigen kunnen worden gerepareerd en een kantine/facilitaire ruimte voor de werknemers (circa 10 personen). Tenslotte wordt naar de toekomst toe voorzien in een stuk groei van het bedrijf waaraan een groei van het ruimtebeslag is gekoppeld. Deze motivatie is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
4	Verder wordt in het plan in het kader van kwaliteitsverbetering landschap de sloop van opstallen opgevoerd, die eigenlijk nodig zijn voor de nieuwe bedrijfsvoering. Aangezien de hele ontwikkeling toeziet op de herontwikkeling van het bouwperceel. Ten behoeve van het oprichten van nieuwe bebouwing is dit niet in te brengen voor kwaliteitsverbetering landschap. Tevens valt ons op dat de landschappelijke inpassing gedeeltelijk voorziet in erfinrichting. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Wij constateren daarmee dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	Zie beantwoording onder punt 2. De berekening van de invulling van de investering wordt aangepast. Hieruit wordt de te slopen oppervlakte bebouwing op de locatie Hoekstraat 4 verwijderd, te weten 521 m². De sloop van de bebouwing op de locatie Schepersdijk 1 te Venhorst wordt ook niet als investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gehandhaafd. De sloop vindt nog wel plaats in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied, maar wordt daarentegen niet meegenomen in het kader van de kwaliteitsverbetering ten behoeve van de vormverandering en vergroting van het agrarische functievak. De aanpassing van de berekening vraagt vervolgens om een andere invulling van de investering. Ter compensatie wordt op de locatie Arendnest 14 de oppervlakte aan te leggen natuur uitgebreid met extra bosbeplanting en een strook bloemrijk grasland tegen de nieuw te realiseren bosbeplanting. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.
	Hoogstraat 1	
5	In de zienswijze wordt aangegeven dat de landschappelijke inpassing gedeeltelijk voorziet in erfinrichting. Dit	Zie beantwoording onder punt 2. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de

	is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Er is daarom sprake van strijd met artikel 3.9 van de IOV.	voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.
	Gewandhuis 13	
6	De situering van de achterliggende loods druist in tegen het basisprincipe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik uit de IOV. Er is sprake van strijd met artikel 3.6 van de IOV.	Wij delen het standpunt niet over het in strijd zijn van de ontwikkeling met het zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik principe uit artikel 3.6 van de IOV. Ook bij deze ontwikkeling is door ons gekeken naar het gebied als geheel. Wij betreuren het dat hier sec naar alleen deze locatie wordt gekeken, in plaats van het gebied Gewandhuis als geheel. De ontwikkeling sluit aan op hetgeen wij beoogd hebben voor dit gebied in de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel. Hieronder zullen wij nader toelichten waarom: Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing in het gebied Gewandhuis, dan wordt zichtbaar dat de bebouwing vrij ver naar achteren in het noorden ligt. Wij vinden het dan ook voorstelbaar dat deze loods, welke niet voor het houden van dieren is gebruikt, behouden blijft voor het exploiteren van het akkerbouwbedrijf dat achterblijft, na het saneren van de veehouderijtak. Gezien de opbouw van omliggende percelen is dit een passende locatie. Om zorg te dragen dat niet opnieuw een massief blok bebouwing ontstaat door het slopen van de voormalige stallen, wordt een nieuw bedrijfsgebouw tegen een bestaand bedrijfsgebouw ten oosten van de bedrijfswoning gerealiseerd. Daarnaast wordt met het vastleggen van de landschappelijke inpassing en de maximale bebouwingsoppervlakte in de regels van het bestemmingsplan, evenals de anterieure overeenkomst, zorggedragen dat de locatie van de voormalige stallen niet volgebouwd wordt, omdat hier beplanting is voor zien in de nieuwe situatie. Door het nieuwe gebouw te concentreren ten oosten tegen bestaande bedrijfsbebouwing aan <i>en</i> de landschappelijke inpassing en maximale bebouwingsoppervlakte vast te leggen is naar onze mening sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarnaast wordt ook kapitaalvernietiging voorkomen (het is immers geen overtollige bebouwing, deze bebouwing wordt gebruikt voor het akkerbouwbedrijf te kunnen exploiteren). Geconcludeerd wordt dat sprake is van een stedenbouwkundig, landschappelijk wenselijke situatie welke aansluit op de kwaliteitskaders van Vitaal Buitengebied Boekel.
7	In de zienswijze wordt aangegeven dat de landschappelijke inpassing gedeeltelijk voorziet in erfinrichting. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Er is daarom sprake van strijd met artikel 3.9 van de IOV.	Zie beantwoording onder punt 2. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.
8	De bewijsstukken van deze beëindigingslocatie nog niet zijn aangeleverd, waardoor de rechten nog niet in te brengen zijn voor het	De bewijsstukken worden voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast wijzen wij op de voorwaardelijke

	ontwikkelen van ruimte-voor-ruimte-kavel(s) elders.	bepalingen voor sloopt, intrekken milieuvergunning en aanleg erfbeplanting. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor de Ruimte – voor- Ruimte regeling.
	Neerbroek 25	
12	Wij constateren dat de noodzaak voor de behoefte aan statische opslag onduidelijk is. In het plan missen wij de onderbouwing aan deze behoefte.	Er vindt geen statische opslag plaats op deze locatie. Deze activiteit is dan ook verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat de units al jaren verhuurd worden. Hiermee is volgens ons voldoende onderbouwd dat er een behoefte is.
13	Tevens valt ons op dat de landschappelijke inpassing gedeeltelijk voorziet in erfinrichting. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Ook is het bedrag dat volgens de gemeentelijke regeling besteed moet worden nog niet volledig met maatregelen ingevuld. Wij constateren daarmee dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	Zie beantwoording onder punt 2. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat het bedrag wel volledig wordt ingevuld. Dit wordt gedaan door een perceel nabij een rotonde in te passen. Dit was al onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.
	Statenweg 45	
14	De initiatiefnemer is deelnemer aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. Er is geen sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ter plaatse van Statenweg 45. Binnen het huidige bouwperceel is sprake van behoorlijke afstanden tussen de bebouwing en van enige concentratie lijkt in de nieuwe situatie geen sprake. Het plan is in strijd met artikel 3.6 van de IOV.	Wij delen het standpunt over zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik niet om de volgende redenen: • Dit betreft een locatie die meedoet aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Srv). Doel van de Srv is sanering van varkenshouderijen om vermindering van geuroverlast te realiseren. Om de gerealiseerde vermindering blijvend te verzekeren, eist de Srv onder andere ook het wijzigen van de bestemming van de locatie van de (voormalige) varkenshouderij. • De uit de Srv volgende sloopverplichting was en is niet van toepassing op de bestaande schuren aan de achterzijde van het plangebied, aangezien deze niet dienden voor het houden van varkens. Initiatiefnemer heeft ook geen financiële vergoeding ontvangen voor het waardeverlies van de schuren. • De kosten voor de noodzakelijke bestemmingswijziging moet initiatiefnemer ook al zelf dragen. Wanneer voor doorgang van die bestemmingswijziging wordt geëist dat de bestaande schuren, waar vanuit de Srv geen sloopverplichting voor geldt, ook gesloopt moeten worden, komen ook de hoge kosten daarvan nog eens voor rekening van initiatiefnemer. • Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De schuren aan de achterzijde van het plangebied zijn bestaande gebouwen. Omdat de schuren nog bruikbaar zijn voor initiatiefnemer, ziet de voorgenomen ontwikkeling toe op behoud daarvan voor hergebruik. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ondanks de situering van de schuren aan de achterzijde van het plangebied een verkleining van het bestaande bouwperceel

		gerealiseerd. Het bouwvlak is namelijk strak om de bestaande bebouwing ten noordwesten van het perceel gelegd, zodat het niet mogelijk is om op de noordoostelijke helft nieuwe bebouwing te realiseren.
15	Verder wordt in het kader van kwaliteitsverbetering landschap maatregelen ingebracht waarvoor eerder als subsidie is ontvangen in de saneringsregeling. Het gaat hier over de te slopen bebouwing, mestkelders en erfverharding. Deze dubbeltelling is uitgesloten in het regionale afsprakenkader. Verder lijkt de berekening ook niet te kloppen, zo is niet duidelijk wat de bestemming Wonen en Bedrijf is en komen de omvang van de plangebieden voor en na omschakeling niet overeen. Als wij deze ontwikkeling vanuit omgevingskwaliteit beoordelen constateren wij verder dat de kwaliteiten van dit gebied rust en openheid zijn. Dit kan worden verbeterd door nieuwe bebouwing te clusteren aan het ontginningslint. Toekomstige ontwikkelingen zoals beoogd in het bestemmingsplan tasten nu de openheid aan. Verder lijkt het bouwvlak ook onnodig groot te blijven, ook de toekomstige moestuin valt binnen het bouwvlak. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	- Initiatiefnemer heeft op grond van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) slechts financiële vergoedingen ontvangen voor het vervallen/inleveren van zijn varkensrechten en voor het waardeverlies van alle te slopen en te verwijderen stallen en andere voorzieningen voor het houden van varkens. De Srv bevat wel de eis dat alle stallen en andere voorzieningen voor het houden van varkens binnen een bepaalde termijn gesloopt en verwijderd moet worden, maar voorziet niet in financiële vergoeding van de sloop- en verwijderingskosten. Voor deze kosten geldt dus dat dit een investering voor rekening van initiatiefnemer zelf is. Voor het slopen van de stallen en mestkelders en verwijderen van andere voorzieningen en erfverharding geldt volgens de IOV en het regionaal afsprakenkader dat dit fysieke maatregelen betreft die bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap, waar voornoemd vervallen/inleveren van varkensrechten en waardeverlies geen fysieke maatregelen zijn. Dit samen maakt het geoorloofd om zoals in dit geval gebeurd is, in de voor de berekende bestemmingswinst te leveren tegenprestatie het daadwerkelijk slopen van opstallen en saneren van mestkelders en erfverharding mee te nemen. <i>Nb. Het bovenstaande is de reden dat in het rekenblad onder tegenprestatie bij 'uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten' een waarde van 0 is ingevuld.</i> - Het plangebied heeft als aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing een oppervlakte van 6.356 m². Dat dit niet de oppervlakte die bovenaan het rekenblad bij grootte perceel voor en na is vermeld, heeft een reden. Voor 'bedrijfswoning – ondergrond tot 1.000 m²' wordt een vaste prijs per kavel gerekend en niet een prijs per m². Hiervoor moet een '1' ingevuld worden in plaats van '1.000'. De bovenaan het rekenblad vermelde grootte perceel voor en na van 5.357 m² volgt zo uit de rekensom 6.356 – 1.000 + 1. De oppervlakte voor bestemmingswijziging is daarmee wel degelijk gelijk aan de oppervlakte na bestemmingswijziging. - Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat in de bestaande situatie aan het hele plangebied onder meer de functies 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij', 'Bouwen – Agrarische bedrijfsbebouwing' en 'Bouwen – Bedrijfs- of

		dienstwoningen' zijn toebedeeld. In de beoogde nieuwe situatie krijgt een deel van het plangebied de functie 'Bedrijf' (4.715 m²) en houdt het andere deel de functie 'Agrarisch landschap', maar dan zonder de functies 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' en 'Bouwen - Agrarische bedrijfsbebouwing'. Van de functie 'Wonen' is in de nieuwe situatie geen sprake. Wel is het zo dat de in de bestaande situatie aanwezige bedrijfswoning behouden blijft ten behoeve van de nieuwe functie 'Bedrijf' door handhaven van de functie 'Bouwen – Bedrijfs- of dienstwoningen'. Deze woning is dus onderdeel van de functie (of bestemming) 'Bedrijf' en in het rekenblad te vinden bij 'bedrijfswoning – ondergrond tot 1.000 m²'. • De oppervlakte van het deel van het plangebied wat in de nieuwe situatie de functie 'Bedrijf' krijgt is in het rekenblad de optelsom van 'bedrijf', 'bedrijfswoning – ondergrond tot 1.000 m²' en 'bijgebouwen bij de woning groter dan 1.000 m²' onder bestemmingen (bebouwd) en 'bedrijf' onder bestemmingen (onbebouwd): 428 + 181 + 1.000 + 3.106 = 4.715 m². De oppervlakte van het 1.641 m² grote deel van het plangebied met als functie 'Agrarisch landschap' zonder de functies 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' en 'Bouwen - Agrarische bedrijfsbebouwing' is in het rekenblad vermeld bij 'Agrarisch met waarden' onder bestemmingen (onbebouwd). • Volgens het rekenblad is op basis van de berekende bestemmingswinst een tegenprestatie van € 18.975,50 vereist (20% van € 94.877,50) en volstaan alleen de m² aan gesloopte varkensstallen en mestkelders en verwijderde erfverharding niet om dit bedrag te halen. Het rekenblad laat ook zien dat bij de aanleg van minimaal 500 m² erfbeplanting dat wel het geval is. Het bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde landschappelijk inpassingsplan voorziet in een veel grotere oppervlakte aan nieuw aan te leggen beplanting: 1.653 m². De investering hierin is dus groter dan vereist. Die m² aan nieuwe beplanting betreffen ook geen erfinrichting, maar beplantingselementen als singels, hagen, bomen en kruidenrijk grasland aan de randen van het plangebied om de gehandhaafde schuren, nieuw te bouwen loods en het heringerichte erf goed in te passen. De moestuin is bv. niet meegerekend in voornoemde 1.653 m². <i>Nb. Het was wellicht duidelijker geweest de 500 m² in het rekenblad in te vullen bij 'aanleg landschapselementen' in plaats van bij 'aanleg erfbeplanting'. Voor de uiteindelijke uitkomst doet dit er echter niet toe, omdat bij beide een investering van € 2,50 per m² wordt toegerekend.</i>
--	--	--

		De zienswijze op deze locatie heeft niet geleid tot een aanpassing van het planvoornemen.
	Volkelseweg 31	
16	De noodzaak voor de behoefte aan statische opslag ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Volkelseweg 31.	Er vindt geen statische opslag plaats op deze locatie. Deze activiteit is dan ook verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat de units al jaren verhuurd worden. Hiermee is volgens ons voldoende onderbouwd dat er een behoefte is.
17	Er wordt geen landschappelijke inpassing, maar erfinrichting gerealiseerd. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Ook is het bedrag dat volgens de gemeentelijke regeling besteed moet worden nog niet volledig met maatregelen ingevuld. Daarnaast lijkt de kwaliteitsverbetering berekening niet te kloppen. De gronden worden aangeduid als 'Groen' terwijl het onzes inziens over 'Tuin' gaat. Het plan is dan ook in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	Zie beantwoording onder punt 2. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat het bedrag gestort wordt in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Vanuit dit fonds vult de gemeente zelf de vitalisering van het buitengebied in. Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding van de locatie Volkelseweg 31 aangepast. Een deel van de voortuin nu bestemd als bedrijf en is de bestemming groen wat gewijzigd. Dat is ook verwerkt in de berekening van de kwaliteitsverbetering. Het landschappelijk inpassingsplan is hierop niet aangepast. De voortuin is niet meegenomen bij de landschappelijke inpassing van het bedrijf.
	Volkelseweg 41	
18	De noodzaak voor de behoefte aan statische opslag ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Volkelseweg 41.	Er vindt geen statische opslag plaats op deze locatie. Deze activiteit is dan ook verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat de units al jaren verhuurd worden. Hiermee is volgens ons voldoende onderbouwd dat er een behoefte is.
19	Er wordt geen landschappelijke inpassing, maar erfinrichting gerealiseerd. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. Ook is het bedrag dat volgens de gemeentelijke regeling besteed moet worden nog niet volledig met maatregelen ingevuld. Wij zouden als suggestie willen meegeven om een nieuw te planten landschapselement door te trekken en breder aan te zetten als een singel. Dit heeft ook meerwaarde voor het gebied en kan planologisch geborgd worden met een inrichtingsplan en de bestemming groen. Tevens blijkt niet waar het restbedrag dat besteed moet worden aan maatregelen in gestoken wordt. Verder wordt een tekening opgevoerd als een landschappelijk inpassingsplan. Een landschappelijk inpassingsplan is een plan waarin duidelijk wordt	Zie beantwoording onder punt 2. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat het bedrag gestort wordt in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Vanuit dit fonds vult de gemeente zelf de vitalisering van het buitengebied in.

	onderbouwd waarom op basis van bestaande en/of historische structuren in het gebied keuzes worden gemaakt voor de inrichting. Dat ontbreekt met deze tekening. Hierdoor is sprake van een strijdigheid met artikel 3.9 van de IOV.	
	Vosdeel 1b – Peelsehuis 8	
20	Er wordt niet voldaan aan de vereiste tegenprestatie voldaan om een ruimte-voor-ruimte-kavel op te richten. Het vereiste bedrag is hoger dan de tegenprestatie die wordt geleverd. Uit de plantoelichting blijkt ook niet hoe hier wel aan voldaan kan worden. Wij constateren dan het plan in strijd is met artikel 3.78 van de IOV.	De tekst en berekening in de ruimtelijke onderbouwing is geactualiseerd, waarmee inzichtelijk wordt dat voldaan wordt aan de nieuwe maatwerkregeling. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. De maximale maatvoering van de VBB woning is aangepast van 950 m² naar 1000m³ door de aanpassing aan de maatwerkregeling.
	Vosdeel 3	
21	De noodzaak voor de behoefte aan statische opslag ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Vosdeel 3.	Er vindt geen statische opslag plaats op deze locatie. Deze activiteit is dan ook verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat de units al jaren verhuurd worden. Hiermee is volgens ons voldoende onderbouwd dat er een behoefte is.
22	Tevens valt ons op dat de landschappelijke inpassing gedeeltelijk voorziet in erfinrichting. Dit is strijdig met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. In de landschappelijke inpassing missen wij de verbondenheid met landschapselementen (zoals houtwallen/-singels). Het streefbeeld is namelijk om het kleinschalig karakter, de afwisseling tussen open en dicht en de doorkijken op de open ruimtes te verbeteren. De bedrijfsbebouwing is de schaal van de buurtschap ontstegen en tast daarmee de openheid aan. Daarom is het gewenst de westzijde te versterken met groen om de schaal overstijgende bebouwing minder beeldbepalend te maken. Wij bevelen daarom aan om de bomengroep aan de noordwestzijde door te trekken en als houtwal te versterken. Tevens valt op dat de tuin als groen wordt bestemd. Onzes inziens is dat een omissie in de berekening en uitgangspunten. Wij constateren in dat kader dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	Zie beantwoording onder punt 2. De nieuwe landschappelijke inpassing is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast willen wij de indiener van de zienswijze erop wijzen dat het bedrag gestort wordt in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Vanuit dit fonds vult de gemeente zelf de vitalisering van het buitengebied in.
	Wanroijseweg 5 en Schepersdijk 10	
23	Met dit veegplan wordt ook beoogd om de panden aan de Wanroijseweg 5 en Schepersdijk 10 te Venhorst aan te duiden als karakteristiek. Beide panden komen niet voor op de cultuurhistorische waardenkaart, dan	De aanduiding 'Karakteristiek' omvat juridisch-planologisch hetzelfde beschermingsregime als de term 'beeldbepalend'. Wij gaan ervan uit dat geen problemen oplevert.

	wel in het gemeentelijke erfgoedregister. Ze zijn dus niet cultuurhistorisch waardevol en kunnen als karakteristiek/beeldbepalend aangeduid worden. Het is aan u om te bepalen of een pand beeldbepalend is.	
--	--	--

3. 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.

3.1 Aandachtspunten / Ambtshalve wijzigingen Waterschap Aa en Maas

Het (geanonimiseerd) heeft geen formele zienswijze op het plan, maar wel een aantal aandachtspunten en tekstuele opmerkingen bij een tweetal locaties uit het plan. Het (geanonimiseerd) verzoekt hiervoor ambtshalve verduidelijkingen door te voeren in de tekst van verschillende ruimtelijke onderbouwingen. De gemeente Boekel wil hier graag aan tegemoet komen. Het gaat om de volgende wijzigingen en/of aandachtspunten:

	Samenvatting zienswijze	beantwoording
	Gewandhuis 13	
1	In de ruimtelijke onderbouwing is medio p. 28 het waterbeheerplan van waterschap de Dommel geciteerd, de titel van ons WBP 2016-2021 was 'Werken met water. Voor nu en later'. Hier hebben we in het voorontwerp wellicht overheen gelezen. Keur en beschermingsbeleid (laatste twee alinea's p. 28, en volgende) zijn Brabant breed verder hetzelfde, dus er zijn geen inhoudelijke consequenties, maar als de beschrijving nog kan worden aangepast, graag.	De ruimtelijke onderbouwing is tekstueel aangepast op dit punt.
	Statenweg 45	
2	De toelichting in de waterparagraaf op p. 45 geeft in de zesde alinea aan dat bij het aanplanten van de in het landschappelijk inpassingsplan voorziene hagen en bomen aan de oostzijde van het plangebied rekening zal worden gehouden met de 5 meter brede beschermingszone langs deze sloot/greppel (dit is de a-watergang, RvG). Op de situatietekening van 2 juli 2020 (figuur 2.10b) in paragraaf 1.3.10 van de algemene overkoepelende plantoelichting, zijn de hagen aan de noord- en oostzijde niet opgenomen; in het LIP wel. De aanduiding van de nieuw te planten beukenhagen ('H1', pagina 15 van het LIP en figuur 2.3 op p. 11 ruimtelijke onderbouwing) is verder niet aangepast, en het LIP is bindend via de planregels 56.14/bijlage 89. Om onverhoopte onduidelijkheid in relatie tot de plantoelichting te voorkomen, verzoek ik daarom op pagina 15 van het LIP/bijlage 89, in het beplantingsplan onder H1 bij richtlijnen aanleg en beheer expliciet op te nemen: ('aan te planten buiten de beschermingszone van de watergang').	In de huidige situatie staan ten westen van de A-watergang al diverse bomen en heesters. Door middel van de landschappelijke inpassing wordt deze groenstrook versterkt. Hiermee houdt initiatiefnemer rekening met de gemaakte afspraken tussen waterschap en initiatiefnemer (kenmerk waterschap: 500649, d.d. 10 november 2017) zodat sprake is en blijft van toekomstbestendig onderhoud van de A-watergang ten oosten van Statenweg 45. Een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

	(Bestaande beplanting van voor 2010 kan namelijk vallen onder de overgangsbepaling voor obstakels langs waterlopen; maar nieuwe beplanting, of veranderingen ervan, niet).	
5	Het verzoek is om te bekijken of de A-watgang op te nemen in de verbeelding.	De A-watgang ten oosten van Statenweg 45 wordt overgenomen op de verbeelding. 

3.2 Ambtshalve wijzingen

Verbeelding en regels

1. Vosdeel 1b – Peelsehuis 8 staat artikel 98 maximaal oppervlakte bebouwd in m2. Dit moet m3 zijn.
2. De bijlage van Hoekstaat 4 zijn aangepast
3. De titel van Bijlage 23 van de toelichting klopt niet. Dit moet Aanwijzing objecten tot cultuurhistorisch waardevol pand zijn