

# Nota van Zienswijzen

Onderdeel van 'Omgevingsplan: veegplan 3'

Datum: 13-09-2019

**Inhoud**

1. Inleiding..... 3

    1.1 Het plan ..... 3

    1.2 Vooroverleg en ter inzage legging ontwerp ..... 3

2. Zienswijzen..... 4

    2.1 Zienswijze A..... 4

    2.2 Zienswijze B..... 4

    2.2.3 Zienswijze C..... 6

# 1. Inleiding

## 1.1 Het plan

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 3' betreft de volgende herziening. Met deze herziening worden zes ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. In drie gevallen gaat het om een omschakeling van een veehouderij naar wonen. Het vierde geval is een vormverandering van het functievak zodat het bedrijf efficiënter kan uitbreiden. Het vijfde initiatief betreft de omschakeling van een veehouderij naar een bedrijf en de zesde is een Ruimte voor Ruimte-initiatief. 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. Het gaat over de onderstaande locaties:

1. Biesthoek 1a –perceelnummer K431
2. Bovenstehuis 30 – perceelnummer L411
3. De Aa 9 – perceelnummer N472 (gedeeltelijk)
4. Mutshoek 8 – perceelnummers O238, 304, 381, 452, 453
5. Statenweg 34 – perceelnummer D2957
6. Wanroijseweg ong. – achter Zanddelweg 4 – perceelnummer D3305

## 1.2 Vooroverleg en ter inzage legging ontwerp

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 3' 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.

Gelet op de beperkte inhoud van het plan is gekozen voor een combinatie van vooroverleg en ter inzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 3' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019. In deze periode is ook het waterschap gevraagd te reageren in het kader van het vooroverleg.

In deze notitie zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen

## 2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 3' zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze drie zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. Hieronder zijn de zienswijzen beschreven en beantwoord.

### 2.1 Zienswijze A

Datum: 20 juni 2019

#### Samenvatting Zienswijze

De zienswijze richt zich op de locatie aan de Wanroijseweg ong. (achter Zanddelweg 4)

De zienswijze gaat over de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Wanroijseweg. In de zienswijze wordt beschreven dat deze grond destijds als agrarische grond is aangekocht door de initiatiefnemer. Gesteld wordt dat gecommuniceerd is dat deze grond ook als zodanig (agrarisch) gebruikt zal worden.

In de zienswijze wordt de zorg uit gesproken dat het niet bij één woning blijft, maar dat er in de toekomst misschien wel meer bebouwd gaat worden en dat dit ten koste gaat van het wonen in het buitengebied.

#### Beantwoording Gemeente Boekel

De ruimtelijke onderbouwing heeft onder andere aangetoond De bouw van de woning past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie RO, Ruimte voor Ruimte regeling, Verordening Ruimte) als gemeente (Structuurvisie Boekel, Vitaal buitengebied). Het perceel is gesitueerd aan de rand van Venhorst, en sluit aan op het cluster van woningen aan de Zanddelweg. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar; het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

#### Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Geen, de zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren.

### 2.2 Zienswijze B

Datum: 15 juli 2019

#### Samenvatting Zienswijze

Deze zienswijze richt zich op een vijftal locaties:

##### Locatie Wanroijseweg ong.

In de zienswijze wordt verzocht om voor de vaststelling van het bestemmingsplan de bewijsstukken te overleggen waarin waarin wordt aangetoond dat aan alle voorwaarden wordt voldaan voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling (artikel 7.8 Verordening)

##### Locatie De Aa 9

In de zienswijze wordt verzocht om voor de vaststelling van het bestemmingsplan de bewijsstukken voor de sloop te overleggen (artikel 7.8 lid 2 sub a Verordening).

Daarnaast wordt er verzocht om aan dit perceel ook een voorwaardelijke bepaling op te nemen, waarmee de sanering / sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en erfverhardingen worden geborgd (artikel 3.2 Verordening).

##### Locatie Biesthoek 1a

In de zienswijze wordt er verzocht om aan dit perceel ook een voorwaardelijke bepaling op te nemen, waarmee de sanering / sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en erfverhardingen worden geborgd (artikel 3.2 Verordening).

Locatie Mutshoek 8

In de zienswijze wordt er verzocht dat alle permanente voorzieningen, waaronder ook alle erfverhardingen e.d., binnen het bouwperceel worden gesitueerd (artikel 3.1, lid 2 sub d Verordening). Dat is bij deze voorgenomen ontwikkeling (nog) niet het geval. Daarmee leidt deze ontwikkeling tot een bouwperceel groter dan 1,5 hectare, hetgeen in strijd is met artikel 7.6 lid 1 Verordening.

Locatie Statenweg 34

Op de locatie wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een bedrijf voor opslag/verhuur van bedrijfsruimte. In de zienswijze wordt er verzocht nader te onderbouwen dat op deze locatie niet meer dan één bedrijf ontstaat (artikel 7.10, lid 1 sub e Verordening).

**Beantwoording gemeente Boekel**Locatie wanroijseweg ong.

De desbetreffende stukken zullen aangeleverd worden. Het betreft het voorlopige toetsingsformulier van de provincie Brabant van de locatie Aa 9 te Boekel. Op de locatie de Aa 9 worden momenteel de stallen gesloopt, als dat afgerond is zijn de meeste bewijsstukken van het RvR dossier compleet. 1000 m<sup>2</sup> van dit dossier is bestemd voor de locatie Wanroijseweg ong.

Locatie De Aa 9

De desbetreffende stukken zullen aangeleverd worden. Daarnaast zal de voorwaardelijke bepaling voor sanering / sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en erfverharding worden opgenomen. Hiermee wordt ondervangen dat de stallen gesloopt worden en bewezen dat op de Wanroijseweg ong. aan de voorwaarden voldoet voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Locatie Biesthoek 1a

De voorwaardelijke bepaling voor sanering / sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en erfverharding zal worden opgenomen

Locatie Mutshoek 8

De vorm van het bouwvlak van 1,5 hectare is aangepast ten opzichte van het eerdere bouwvlak. Hierbinnen valt nu alle bebouwing inclusief de bedrijfswoning en de compostvloer ten zuiden van de bedrijfsbebouwing. Alle permanente voorzieningen, waaronder ook alle erfverhardingen e.d., zijn volgens artikel 1.2.1 sub f toegestaan. Het artikel voorziet in in- en uitritten bij functies in woonwerklandschap met buurtschappen. Daarnaast voorziet artikel 72.2 lid 3 ook hierin. Het artikel stelt specifieke regels voor bebouwing in open gebied. Het artikel stelt dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor verkeersgeleiding, verlichting, bewegwijzering, abri's, kunstwerken en vergelijkbare noodzakelijke voorzieningen van algemeen nut, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m.

In de beoogde situatie is er sprake van een drietal ontsluitingen naar de kwekerij: naar de woning, de naar de laad-/loskuil en naar de achterkant van de kwekerij (zuidzijde). Deze laatste inrit zal worden gebruikt enerzijds om de achterzijde van het bedrijf te bereiken in het kader van de bedrijfsvoering, en anderzijds als calamiteitenweg. Gelet op de omvang van het bedrijf is het noodzakelijk dat de hulpdiensten alle zijden van het bedrijfspand kunnen bereiken. De hulpdiensten kunnen op deze manier bijna overal rondom het pand komen.

De ontsluitingsweg/calamiteitenweg naar de achterzijde van het bedrijf zal in semiverharding worden uitgevoerd (bv. middels grasdallen, gravel). Ook de parkeerplaatsen worden op een dergelijke wijze uitgevoerd. De erfverhardingen (inclusief parkeerplaatsen) worden met beplantingselementen aangekleed.

Locatie Statenweg 34

Er wordt nader onderbouwd dat op deze locatie niet meer dan één bedrijf ontstaat.

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan**Locatie wanroijseweg ong.

De stukken worden opgenomen in het bestemmingsplan, zodat tegemoet wordt gekomen aan deze zienswijze.

Locatie Aa 9

De stukken / voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in het bestemmingsplan, zodat tegemoet wordt gekomen aan deze zienswijze.

Locatie Biesthoek 1a

De stukken / voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in het bestemmingsplan, zodat tegemoet wordt gekomen aan deze zienswijze.

Locatie Mutshoek 8

Geen, de zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Middels de beantwoording van zienswijze is nader onderbouwd de dat in de toelichting van het Omgevingsplan erfverharding ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijf buiten bouwvlak mag liggen.

Locatie Statenweg 34

Het bestemmingsplan is aangepast, er is onderbouwd dat hier niet meer dan één bedrijf ontstaat.

## **2.2.3 Zienswijze C**

Datum 15 juli 2019

### **Samenvatting Zienswijze**

Deze zienswijze richt zich op een tweetal locaties:

Locatie Biesthoek 1a

In de zienswijze wordt verzocht om de a-watergang inclusief bijbehorende beschermingszone te benoemen in de waterparagraaf. Daarnaast wordt er verzocht om de bestemming 'behoud en herstel watersystemen' toe te voegen aan het plan en het profiel van vrije ruimte te beschrijven in de waterparagraaf. Ten slotte wordt er verzocht om het waterschap te betrekken bij de nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing.

Locatie Mutshoek 8

Aan de zuidzijde van het plan ligt een a-watergang. Op het landschappelijke inpassingsplan is het niet duidelijk of de beschermingszone van 5 meter vrij blijft van beplanting. In de zienswijze wordt verzocht om de beschermingszone in acht te nemen bij de landschappelijke inpassing.

### **Beantwoording gemeente Boekel**

Locatie Biesthoek 1a

In samenspraak met de initiatiefnemer en het Waterschap wordt de a-watergang en de bijbehorende beschermingszone in acht genomen.

Locatie Mutshoek 8

De initiatiefnemer neemt de beschermingszone van de a-watergang in acht.

### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan**

Locatie Biesthoek 1a

Er heeft een aanpassing van het erfbeplantingsplan plaatsgevonden, hiermee wordt er tegemoetgekomen aan de zienswijze.

Locatie Mutshoek 8

Er heeft een aanpassing van het erfbeplantingsplan plaatsgevonden, hiermee wordt er tegemoetgekomen aan de zienswijze.