

VOOROVERLEG REACTIE



Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9'

Mei 2022

Inhoud	3
Het plan	3
Vooroverleg	3
Vooroverleg reacties	4
Vooroverleg reactie Defensie	4
Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant	5
Vooroverleg reactie Waterschap Aa en Maas	9
Bijlage 1: (informele) reactie Provincie Noord-Brabant	10
Bijlage 2: (informele) reactie Waterschap Aa en Maas	23

Inhoud

Het plan

Op 22 februari 2018 is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel vastgesteld door de raad. Door belanghebbenden is beroep ingesteld tegen dit besluit. Op 4 april 2019 is 'Reparatieherziening Buitengebied 2016' vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel. In deze herziening zijn naast perceelsgewijze aanpassingen, ook regels herzien die betrekking hebben op het gehele plangebied. Op basis hiervan heeft de Raad van State een gerechtelijke uitspraak gedaan over het Omgevingsplan 2016. Naar aanleiding van deze uitspraak zijn voor een aantal percelen binnen het plangebied wijzigingen doorgevoerd. De raad heeft op 12 december 2019 op basis van deze wijzigingen het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel gewijzigd vastgesteld. Met de einduitspraak van de Raad van State is het Omgevingsplan Buitengebied 2016 op 9 juli 2020 onherroepelijk geworden.

Met toepassing van het delegatiebesluit (ook door de raad op 22 februari 2018 vastgesteld), zijn zeven herzieningen van het omgevingsplan vastgesteld ('Omgevingsplan: Veegplan Ruimte voor ruimte', 'Omgevingsplan: Veegplan 2', 'Omgevingsplan: Veegplan 3', 'Omgevingsplan: Veegplan 4', 'Omgevingsplan: Veegplan 5', 'Omgevingsplan: Veegplan 7' en 'Omgevingsplan: Veegplan 8A'). Deze herzieningen 2 t/m 5, 7 en 8A hebben uitsluitend betrekking op locaties in het buitengebied waarbij, naar aanleiding van de aanpassingen op deze specifieke locaties, met de herzieningen een beperkt aantal aanvullende regels zijn opgenomen in het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (voornamelijk voorwaardelijke bepalingen) die alleen rechtsgevolgen hebben voor de betreffende locaties. Daarnaast is herziening 6 en 8B door de raad vastgesteld. In herziening 6 is een deel van het plangebied herzien, namelijk 'De Elzen'. De gemeente Boekel heeft hier tijd en ruimte nodig om zich, samen met andere overheden, goed voor te bereiden op het kunnen realiseren van gewenste ontwikkelingen in buurtschap De Elzen. De gemeente wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen die niet of onvoldoende bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in De Elzen toch doorgang kunnen vinden. Hierbij is het belangrijk dat mogelijke nieuw te ontstane milieuruimte niet opnieuw ingenomen kan worden, maar juist gunstig uitwerkt op het reduceren van de geurbelasting in De Elzen. De regels zijn hierop aangepast. Herziening 8B betrof twee locaties die niet binnen het delegatiebesluit.

Het (ontwerp) 'Omgevingsplan: Veegplan 9' betreft de volgende herziening. Met deze herziening worden 22 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt.

Vooroverleg

De ruimtelijke onderbouwingen zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. De ruimtelijke onderbouwingen zijn toegezonden aan Defensie, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Vanuit defensie, de provincie Noord-Brabant en het waterschap zijn er enkele opmerkingen binnen gekomen.

Vooroverleg reacties

In het kader van vooroverleg zijn de (concept) ruimtelijke onderbouwingen van de 22 ontwikkelingen toegezonden aan Defensie, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. In deze nota zijn de inspraakreacties kort samengevat en wordt op deze inspraakreacties, indien nodig, gereageerd.

Vooroverleg reactie Defensie

24 november heeft de gemeente Boekel het planvoornemen op en rondom buurtschap Biesthoek mondeling toegelicht aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (vervolg: Defensie). Het betreft het planvoornemen Biesthoek ong., Biesthoek 2 en Biesthoek 5. Deze locaties liggen binnen de 35 KE zone van Defensie. In beginsel zijn hier geen nieuwe milieugevoelige functies toegestaan.

Op 19 januari 2021 heeft de gemeente Boekel een schriftelijke reactie ontvangen van Defensie. De reactie was als volgt:

“Zo te zien is de geluidbelasting in dit gebied lager dan 45 Ke. Verder maak ik uit de kaartjes op dat het plangebied buiten de bebouwde kom van de gemeente Boekel ligt. In dit geval is de uitzonderingsbepaling in artikel 6 inderdaad van toepassing. Zo te zien zijn de vijf oranje gekleurde nieuwe woningen gepland op een (stukje) perceel waar nu nog geen bestaande bebouwing staat. Deze woningen kunnen worden toegestaan op basis van artikel 6 lid 1 van het BML: opvullen van een open plek in de bestaande te handhaven bebouwing. De uitleg hierbij is dat het moet gaan om het sluitend maken van de gevelrij in de lintbebouwing en geen nieuwe zijstraat met meerdere nieuwe woningen. Mocht het toch gaan om een woning ter vervanging van bestaande bebouwing op de plek van de nieuwe woning kan een beroep worden gedaan op artikel 6 lid 2 en hiervoor geldt dan niet dat het in een bestaande gevelrij moet passen.

Ik neem aan dat duidelijk is dat de gemeente bij de vergunningverlening van deze woningen hogere geluidsisolatie-eisen oplegt (dan een woning buiten de geluidszone) en dat Defensie hier niet aan bijdraagt (ook niet in de toekomst). Verder liggen deze nieuwe woningen pal onder de “Niemeskantroute” en ze krijgen het vliegverkeer ongeveer recht over hun woning. Het zal duidelijk zijn dat dit tot geluidsoverlast zal leiden en dit moet ook door de gemeente aan de nieuwe bewoners duidelijk worden gemaakt.”

Conclusie

De woningen die gerealiseerd worden bij het planvoornemen Biesthoek ong. zijn niet in strijd met Besluit Militaire Luchthavens (BML). De ontwikkeling kan worden toegestaan op basis van artikel 6 lid 1 van het BML.

De woningen / het planvoornemen van Biesthoek 2 en 5 zijn niet in strijd met BML. De ontwikkelingen kunnen worden toegestaan op basis van artikel 6 lid 1 en lid 2 van BML.

Defensie heeft geen bezwaren op de voorgenomen ontwikkelingen op- en rondom buurtschap Biesthoek.

Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant

14 oktober 2021 heeft de gemeente Boekel de ruimtelijke onderbouwingen, die onderdeel zijn van bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' mondeling toegelicht aan de Provincie Noord-Brabant (vervolg: Provincie). Op 22 december 2021 hebben wij de reactie van de Provincie ontvangen. Hierin heeft de Provincie twee algemene opmerkingen gemaakt en per locatie op- of aanmerkingen. De reactie is bijgevoegd in bijlage 1.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd en/of nader gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwingen. Toch wil de gemeente Boekel op enkele zaken een nadere toelichting geven naar aanleiding van de reactie van de Provincie.

Bedrijvigheid

De Provincie maakt de volgende opmerking:

In veel gevallen is niet duidelijk wat voor bedrijvigheid gerealiseerd kan worden. Met een aantal veegplannen kort op elkaar is er een ontwikkeling gaande waarin agrarische functies worden afgeschaald of verwijderd en de facto worden vervangen door 'statische opslag' i.c.m. 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten' in cat. 1 en 2. Het lijkt haast een standaardoplossing om ruimte te creëren om 'iets' te gaan doen. Dat zorgt er enerzijds voor dat niet in te schatten is of bepaalde functies niet beter in de kern of op een bedrijventerrein zouden passen. Er zijn natuurlijk tal van bedrijfsactiviteiten die de levendigheid/vitaliteit van een kern kunnen bevorderen, zonder dat het direct winkels zijn. Daarnaast is het natuurlijk zeer de vraag hoeveel ruimte/behoefte er is voor caravanstallingen en bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied van Noordoost. Hoe wordt hierop gestuurd? Ligt hier een visie aan ten grondslag?

Tenslotte vraagt de provincie bij meerdere ontwikkelingen om de bedrijfsactiviteiten specifiek te bestemmen of aan te duiden.

Reactie

De gemeente Boekel is een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende kansen krijgen zich verder te ontplooiën. Door de terugtrekkende werkgelegenheid in de agrarische sector zal een deel van deze werkgelegenheid in andere sectoren moeten worden opgevangen (Structuurvisie Boekel).

In het bestemmingsplan: Omgevingsplan Buitengebied, Boekel wordt gebruik gemaakt van verschillende 'open normen' of criteria die fungeren als algemene voorwaarden voor de beoordeling van een functiewijziging. Met het gebruik van deze normen wil Boekel regels stellen die voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk bieden. De gemeente Boekel gaat niet mee in het verzoek om bedrijfsactiviteiten specifiek te bestemmen of aan te duiden. Dit past niet bij het flexibele karakter van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Het is aan de initiatiefnemer om de nut- en noodzaak aan te tonen van het planvoornemen. De ervaring leert dat initiatiefnemers vaak al jaren de locatie gebruiken voor bedrijvigheid overeenkomstig milieucategorie 1 of 2. De functie(s) wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik.

Biesthoek ong, Biesthoek 2 en Biesthoek 5

De provincie heeft de volgende (algemene) opmerking:

Wat is de draagkracht van de bebouwingsconcentratie en wat doet de ontwikkeling voor het landschap (vanuit het ruimtelijk planologische perspectief)? Deze onderbouwing/verduidelijking ontbreekt nog.

Reactie

Er vinden op dit moment meerdere ontwikkeling tegelijkertijd plaats in het buurtschap. Deze ontwikkelingen staan in relatie met elkaar. In het kader van integrale gebiedsontwikkeling De Elzen zal het varkenshouderijbedrijf, gevestigd op Molenakker 4 gesaneerd worden. Deze ontwikkeling is reeds geregeld/bestemd via bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 8a'.

Ter compensatie van de sanering van de varkenshouderij op Molenakker 4, biedt gemeente Boekel de initiatiefnemer de mogelijkheid om op Biesthoek ongenummerd vijf Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen.

Het Waterschap Aa en Maas wil graag een ecologische verbindingszone realiseren langs de Meerensloop. Dit is een strook van ca. 25 meter breed die o.a. tot doel heeft om de biodiversiteit in het gebied te versterken. In het kader van de sanering van Molenakker 4 is de mogelijkheid ontstaan voor het Waterschap om ca. drie ha agrarische grond te verwerven van diezelfde initiatiefnemer. Het idee is dat deze gronden ingezet gaan worden als landschapsherstel al dan niet in relatie tot het herstel van de Peelrandbreuk.

In hetzelfde plangebied (buurtschap Biesthoek) zitten (voormalige) agrarische bedrijven. Op de Biesthoek 2 en 5 wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de mogelijkheid geboden om op eigen perceel een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren.

De samenloop van deze ontwikkelingen zorgt ervoor dat iedereen zijn of haar plannen ten uitvoer kan brengen, een integrale ontwikkeling. De gemeente Boekel is zich er van bewust dat deze ontwikkelingen een stevige impact hebben op het buurtschap. Daarom is er op 8 maart 2022 een buurt dialoog georganiseerd. Een verslag hiervan is als bijlage toegevoegd aan de desbetreffende ruimtelijke onderbouwingen.

Tenslotte wil de gemeente Boekel benadrukken dat het buurtschap Biesthoek herkenbaar moet blijven als buurtschap, zoals beschreven in het beleidsstuk Vitaal Buitengebied Boekel. De voorgenomen ontwikkelingen dragen hier aan bij. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling en de wens van de gemeente Boekel dat het buurschap in de toekomst vast groeit aan het buurtschap De Elzen. De tussen de twee buurtschap gelegen veehouderij vormt hiervoor de natuurlijke buffer.

Hoekstraat 4

De provincie heeft de volgende (algemene) opmerking:

De provincie stelt de omvang van de bedrijfsbebouwing ter discussie. Daarnaast vragen zich af of er sprake is van een agrarische verwante of technische activiteiten.

Reactie

Het nut en de noodzaak van de uitbreiding van zowel het bouwvlak als de uitbreiding van de bebouwing is reeds onderbouwd in paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Er is op de locatie Hoekstraat 4 geen sprake van agrarisch verwante of agrarisch technische activiteiten. De activiteiten op de locatie concentreren zich puur op het akkerbouwbedrijf. Het loonbedrijf van initiatiefnemer is gevestigd op de locatie Arendnest 14 te Boekel.

Leurke 5 en Gemertseweg ong.

De provincie heeft o.a. de volgende opmerking:

Er zit een prachtig cultuurhistorische onderzoek bij, waarvoor complimenten. Het spijtige is dat er uitvoerig gekeken is naar de boerderij alleen en veel minder naar de omgeving en de context van de boerderij. Voor zo'n bijzondere boerderij zou ook het boeren erf moeten meegenomen bij de plannen tot splitsing. Een inrichtingsschets is hierbij geen overbodige luxe. Een bijgebouw wordt lukraak achterop het perceel wordt geplaatst. Historisch gezien niet verantwoord. In de stukken zit een

historische kaartje en historische kadasterkaartjes die een aanknopingspunt bieden. Er zou beter gekeken moeten worden naar historische aanknopingspunten. Graag wordt inzicht verkregen in de verbouwingsplannen tot woning. Op die manier wordt inzichtelijk hoe men met de erfgoedwaarden beschreven in het bouwhistorisch onderzoek wordt omgesprongen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in hoe voldaan wordt aan artikel 3.69 van de IOV. Met een goed plan kan dit een schoolvoorbeeld worden hoe men in een historische boerderij 2 woningen kan onderbrengen.

Reactie

De (ver)bouw plannen zijn bijgevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast heeft er een nadere onderbouwing plaatsgevonden van de verantwoording van de bebouwing op het erf. Die verantwoording is ook bijgevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Statenweg 45

De provincie heeft o.a. de volgende opmerking:

De provincie stelt de noodzakelijkheid van de omvangrijke bebouwing ter discussie. Is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Als het bouwvlak inderdaad 4400m² is, zou het wel passend zijn om het bouwvlak kleiner te maken om ongewenste ontwikkelingen in de toekomst te voorkomen en de kleinschaligheid van het bedrijf te borgen. In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het gewenst om een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op te nemen.

Reactie

Initiatiefnemer beëindigd zijn varkenshouderij ter plaatse van de locatie Statenweg 45 te Venhorst, maar zet zijn bestaande bedrijf in het (af)dichten van kelders voort. Omdat dit bestaande bedrijf hierdoor hoofdactiviteit wordt in plaats van nevenactiviteit, is er meer ruimte nodig voor stalling en opslag ten behoeve van daarvan dan de ruimte die er in de bestaande situatie voor werd gebruikt en moet dat een redelijke ruimte zijn. Wat initiatiefnemer betreft is de beoogde ±428 m² een redelijke en noodzakelijke ruimte.

De beoogde nieuwe situatie houdt door het behoud van schuur 6 en 7 dan wel geen grotere concentratie van bebouwing in dan in de bestaande situatie, maar evengoed is wel sprake van andere aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van hergebruik van bestaande gebouwen en afname van het ruimtebeslag. De bestaande varkensstallen en andere bouwwerken ten behoeve van de varkenshouderij zijn gesloopt, er vindt een wezenlijke verkleining van het bestemmingsvlak c.q. bouwvlak plaats en er wordt maximaal veel minder bedrijfsbebouwing mogelijk dan bestaand het geval is. Schuur 6 blijft een bedrijfsgebouw, deze zal gebruikt gaan worden voor stalling en opslag ten behoeve van het bestaande bedrijf van initiatiefnemer in het (af)dichten van kelders. Schuur 7 wordt een tweede bijgebouw bij de bedrijfswoning, naast de te handhaven bestaande garage/berging. Binnen dit bijgebouw zal stalling en klein onderhoud plaatsvinden van die initiatiefnemer voor de hobby die hij uitoefent.

De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling volgt uit deelname van initiatiefnemer aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). Voor schuur 6 en 7 geldt vanuit de Srv geen vereiste voor sanering. Aangezien schuur 6 en 7 nog in goede bouwkundige staat verkeren en de sloop van de varkensstallen en andere bouwwerken ten behoeve van de voormalige varkenshouderij reeds hoge kosten met zich meebrengt die niet vergoed worden vanuit de Srv, is het voor initiatiefnemer in eerste instantie uit financieel oogpunt geen optie ook deze schuren nog eens te slopen voor herbouw op een plek (meer) aan de voorzijde van het bouwperceel. Daarnaast geldt in dit geval dat hier uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en benodigde kwaliteitsverbetering geen noodzaak voor aanwezig is. Tenslotte wordt de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vastgelegd in het bestemmingsplan.

Vosdeel 1b – Peelsehuis 8

De provincie heeft o.a. de volgende opmerking:

De provincie stelt dat de sloopt hoog gewaardeerd is. De berekening op pagina 11 van deze toelichting klopt niet. Bovendien mist de samenhang door de ontbrekende bijlagen. De ontwikkeling ziet op een 3.78 IOV. Dat betekent dat de bijdrage gelijk dient te zijn met een Ruimte voor Ruimte-titel. Er wordt niet gerekend met bestemmingswinst of 20%.

Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet de splitsing gemaakt in 1) de benodigde tegenprestatie voor de VBB-woning, 2) de extra tegenprestatie voor de ruimere bouwmogelijkheden van de VBB-woning en 3) de benodigde tegenprestatie voor de waardestijging t.g.v. het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Bij 1) is niet gerekend met bestemmingswinst of 20%, maar uitsluitend met 3.000 m2 sloop

Uit het rekenblad volgt dat er sprake is van een bestemmingswinst van € 10.953,25. De fysieke tegenprestatie die nodig is betreft 20% van de bestemmingswinst, in dit geval dus € 2.190,65. De fysieke tegenprestatie die wordt geleverd bestaat uit sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing (alleen het gedeelte boven de 3.000 m2), de vaste mestopslag en de erfverharding; in totaal € 6.897,70. De vereiste tegenprestatie is dan ook ruim voldoende. De kosten voor de aanplant/aanleg van de erfbeplanting en landschapselementen en de kosten voor het beheer daarvan zijn niet meegeteld als fysieke tegenprestatie.

De tegenprestatie voor de VBB-woning, waar in het plan van wordt uitgegaan, is sloop van 3.000 m2. De sloopkosten voor agrarische bedrijfsbebouwing zijn momenteel hoger dan € 35,00 per m2, maar om een goed vergelijk te maken met de regeling ruimte-voor-ruimte wordt van hetzelfde bedrag uitgegaan.

Vosdeel ong.

De provincie heeft o.a. de volgende opmerking:

De provincie stelt ter discussie of de locatie onderdeel is van een bebouwingsconcentratie. Daarnaast wordt de vraag gesteld waarom de sloot aan de oostzijde van het perceel verdwijnt.

Reactie

De vraag of de locatie deel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie is reeds beantwoord en onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing (voornamelijk in paragraaf 2.2 en 3.3.2). Voor de volledigheid en ter verduidelijking wordt bij de toetsing aan de regels uit de IOV voor Ruimte voor ruimte (artikel 3.80) hiernaar verwezen. Daarnaast is extra benadrukt dat de locatie een afronding vormt van het buurtschap Peelsehuis-Vosdeel, het deel uitmaakt van het woonwerklandschap (en niet van het open, reguliere agrarische gebied) en dat de ontwikkeling bijdraagt aan de 'vervolmaking' van de ecologische verbindingszone en daarmee een stevige impuls geeft aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De watergang aan de oostzijde verdwijnt op verzoek van het waterschap in het kader van het vasthouden van water. Hiermee wordt de foutieve situatie (gerealiseerd in de jaren '60) hersteld. Daarnaast wordt er via deze ontwikkeling de bijzondere mogelijkheid geboden om een langgekoesterde wens van zowel het Waterschap Aa en Maas als de gemeente Boekel en Uden te realiseren: het invullen van de ontbrekende schakel in de ecologische verbindingszone aan de noordgrens van de kavel.

Vooroverleg reactie Waterschap Aa en Maas.

15 oktober 2021 heeft de gemeente Boekel de ruimtelijke onderbouwingen, die onderdeel zijn van bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9' mondeling toegelicht aan het Waterschap Aa en Maas (vervolg: Waterschap). Op 22 oktober 2021 hebben wij de reactie van de Provincie ontvangen.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd en/of nader gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwingen.

Bijlage 1: (informele) reactie Provincie Noord-Brabant.

Veegplan 9 Boekel

Algemene opmerkingen:

Ruimte voor Ruimte

Wat is de draagkracht van de bebouwingsconcentratie en wat doet de ontwikkeling voor het landschap (vanuit het ruimtelijk planologische perspectief)?

Deze onderbouwing/verduidelijking ontbreekt nog.

Bedrijvigheid

In veel gevallen is niet duidelijk wat voor bedrijvigheid gerealiseerd kan worden. Met een aantal veegplannen kort op elkaar is er een ontwikkeling gaande waarin agrarische functies worden afgeschaald of verwijderd en de facto worden vervangen door 'statische opslag' i.c.m. 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten' in cat. 1 en 2. Het lijkt haast een standaardoplossing om ruimte te creëren om 'iets' te gaan doen. Dat zorgt er enerzijds voor dat niet in te schatten is of bepaalde functies niet beter in de kern of op een bedrijventerrein zouden passen. Er zijn natuurlijk tal van bedrijfsactiviteiten die de levendigheid/vitaliteit van een kern kunnen bevorderen, zonder dat het direct winkels zijn. Daarnaast is het natuurlijk zeer de vraag hoeveel ruimte/behoefte er is voor caravanstallingen en bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied van Noord-Oost. Hoe wordt hierop gestuurd? Ligt hier een visie aan ten grondslag?

Biesthoek ong.

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Ruimte voor Ruimte-titel aangekocht
Geen bewijs aangekochte titel bij de ORR en ook geen ingezette slooplocatie
- Realisering ruimte voor ruimte-woning

Vragen:

- Landschappelijke inpassing?
Landschappelijke inpassing is een aparte bijlage maar dat stuk was nog niet bijgevoegd. Ook in de toelichting is nog niets opgenomen. Dus deze is niet beoordeeld.
- Bebouwingsconcentratie? Volgens gemeente ligt het binnen buurtschap/lintbebouwing
Zie algemene verhaal

Werkingsgebieden:

- Stalderingsgebied
- Gemengd landelijk gebied
- Verstedelijking afweegbaar

Biesthoek 2

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Stoppersregeling actieplan ammoniak
- Varkensstallen inbrengen Ruimte voor Ruimteregeling
Toetsingsformulier niet akkoord: bewijsstukken sloop en doorhaling fosfaatrechten ontbreken nog
- Een ruimte voor Ruimte-woning
- Bestaande bedrijfswoning naar wonen
- Over 5 jaar bedrijfswoning toevoegen
- Intensieve tak wordt omgezet naar akkerbouwbedrijf

Werkinggebieden:

- Stalderingsgebied
- Gemengd Landelijk gebied
- Verstedelijking afweegbaar

Biesthoek 5

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Varkenshouderij beëindigen
- 5 jaar statische opslag en bedrijfsgebouwen in te zetten voor staldering
- Na 5 jaar enkel inzetten voor wonen, 250 m2 aan bijgebouwen

Vragen:

- Landschappelijke inpassing?
Landschappelijke inpassing is een aparte bijlage maar dat stuk was nog niet bijgevoegd. Ook in de toelichting is nog niets opgenomen. Dus deze is niet beoordeeld.
- Hoe wordt het tijdelijk gebruik als bedrijf bestemd? Wordt het wonen en tijdelijk een andere functie of is dit een onderbouwing voor bedrijf met een doorkijk naar wonen? Geen regels en verbeelding gezien

Werkingsgebieden:

- Gemengd landelijk gebied
 - Stalderingsgebied
-

Bunders 3a

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Kwekerij gestopt
- Vestigen Bedrijf, statische opslag en verhuur opslagruimte aan derden

Vragen:

- Nut en noodzaak vanuit behoefte voor maatvoering 5000 m2 is nog niet aangetoond. Daarnaast is hier de algemene opmerking van toepassing over bedrijfsactiviteiten. Het voorstel is om specifieker te bestemmen met nadere aanduiding, zodat duidelijk is welke bedrijfsfunctie er komt.

Werkingsgebieden:

- GLG
 - Artikel 3.16 Externe Werking Natuur Netwerk Brabant (Advies Anja)
 - Stalderingsgebied
-

Gewandhuis 13

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Veehouderij beëindigen en omzetten naar akkerbouw (269 en 480) en 300 m2 teruggebouwd voor het akkerbouwbedrijf
- 2413 m2 slopen en in zetten voor rvr (niet op eigen locatie)

Vragen:

- Er ligt een loods helemaal achter op het terrein. In het kader van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik is dit niet gewenst. Het bouwvlak is hiermee ook niet geconcentreerd.
- Rvr rechten ingeleverd bij CV/rentmeester? Maakt deze woning nu onderdeel uit van deze RO?

Locatie is aangemeld als slooplocatie om in te zetten voor RVR-titels. Bewijsstukken zijn niet volledig en het toetsingsformulier is nog niet akkoord (o.a. geen bewijsstukken sloop en doorhaling fosfaatrechten)

Werkinggebieden:

- Verstedelijking afweegbaar
 - Gemengd landelijk gebied
 - Stalderingsgebied
 - Glastuinbouw-doorgroeigebied
-

Het Goor 10

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Minicamping met 40 standplaatsen en een recreatiewoning in de huidige situatie
- Groepsaccommodatie voor maximaal 20 personen (400 m²)
- 6 vakantiehuisjes voor maximaal 4 personen per huisje, oppervlakte per huisje 40 m²
- Nevenactiviteit statische opslag in de vorm van caravanstalling tot maximaal 1200 m² in bestaande bebouwing

Vragen:

- Hoe ziet de kwaliteitsverbetering eruit? Gezegd wordt dat op bepaalde plekken onderdelen sterker worden aangezet, maar hoe en wat?
Niet duidelijk aangegeven wat bestaand en nieuw is qua inpassing en onduidelijk is welke categorie wordt toegepast in het kader van het regionale afsprakenkader.
- Bedrijfsmatige exploitatie verzekeren in de regels van het plan eventueel inclusief nachtregister.
Specifieke bestemmen met nadere aanduiding, zodat duidelijk is welke bedrijfsfunctie er komt. Verder zie algemene opmerking bovenaan.

Werkinggebieden:

- Gemengd landelijk gebied
 - Stalderingsgebied
-

Hoekstraat 4

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Voormalige varkenshouderij met nu akkerbouw

- Bestaande varkensstal en loods wordt gesloopt, drie loodsen opgericht ten behoeve van een akkerbouwbedrijf
- Deel van varkensstal blijft behouden en wordt gebruikt voor de huisvesting van paarden/pony's (in huidige situatie al)
- Bouwperceel wordt vergroot naar 1,5 hectare

Vragen:

- Er is een landschappelijke inpassing opgesteld en zit als bijlage bij de toelichting
- *De Anterieure Overeenkomst ontbreekt nog.*
- *Is de omvang van de bedrijfsbebouwing voor deze eigen bedrijfsvoering noodzakelijk? Het is een forse omvang.*
- *Mocht sprake zijn van agrarisch verwante of technische activiteiten is 3.61 IOV ook van toepassing*

Werkingengebieden:

- Gemengd landelijk gebied
- Stalderingsgebied

Hoekstraat 9

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- iv die onderdeel is van de warme sanering
- niet-agrarisch bedrijf voor caravanstalling
- nevenactiviteit 3 vakantiehuysjes aan poel

Vragen:

- landschappelijke inpassing opgesteld en berekening uitgevoerd. Zit in de bijlage van de onderbouwing. *In de berekening worden punten opgevoerd die onderdeel uitmaken van de inrichting van het terrein. Dat is niet toegestaan*
 - *Bedrijf specifiek bestemmen/aanduiden*
 - *Voldoen aan 3.75 lid 2 IOV voor de vakantiehuizen*

Werkingengebieden:

- Gemengd landelijk gebied
- Stalderingsgebied

Hoogstraat 1

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- voormalige champignonkwekerij
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 en (statische) opslagactiviteiten
- bouwvlak van 5000 m2 met een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 2180 m2
- een klein deel van gebouwen in gebruik tbv stalling tractoren en werktuigen

Vragen:

- landschappelijke inpassing is bijgevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing
- *statische opslag en kleine bedrijfsmatige activiteiten, zonder verdere specificatie. Voorstel om dit specifiek te bestemmen.*
- *In dit specifieke geval moet een onderscheid gemaakt worden tussen welk deel als bedrijf en welk deel als opslag bestempeld wordt. De onderbouwing van een 'passende omvang' wordt op pagina 13 wel wat mager beargumenteerd.*

Werklingsgebieden:

- Gemengd landelijk gebied
- Stalderingsgebied
- Beperkingen veehouderij

Leurke 5 en Gemertseweg ong., Boekel

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Ruimte voor Ruimte woning aan de Gemertseweg
- Boerderij splitsen en omzetten t.h.v. Leurke 5
- Sanering IV (ca. 2200 m² aan stallen gesloopt)

Vragen/opmerkingen:

- Zie algemeen
- Voorstelbare locatie aan de Gemertseweg ong.
- Kwaliteitsverbetering landschap (wss. Cat. 1 vanwege splitsing, sanering etc.)
Landschappelijke inpassing Gemertseweg ong. ontbreekt
- *Er zit een prachtig cultuurhistorische onderzoek bij, waarvoor complimenten. Het spijtige is dat er uitvoerig gekeken is naar de boerderij alleen en veel minder naar de omgeving en de context van de boerderij. Voor zo'n bijzondere boerderij zou ook het boeren erf moeten meegenomen bij de plannen tot splitsing. Een inrichtingsschets is hierbij geen overbodige*

luxe. Een bijgebouw wordt lukraak achterop het perceel wordt geplaatst. Historisch gezien niet verantwoord. In de stukken zit een historische kaartje en historische kadasterkaartjes die een aanknopingspunt bieden. Er zou beter gekeken moeten worden naar historische aanknopingspunten.

Graag wordt inzicht verkregen in de verbouwingsplannen tot woning.

Op die manier wordt inzichtelijk hoe men met de erfgoedwaarden beschreven in het bouwhistorisch onderzoek wordt omgesprongen.

Daarnaast wordt inzicht gegeven in hoe voldaan wordt aan artikel 3.69 van de IOV

Met een goed plan kan dit een schoolvoorbeeld worden hoe men in een historische boerderij 2 woningen kan onderbrengen.

Werkingsgebieden:

- GLG
 - Stalderingsgebied
-

Neerbroek 13

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- splitsing cultuurhistorisch waardevolle boerderij met 1 Ruimte voor Ruimte-titel
Geen gegevens RvR

Vragen/opmerkingen:

- Waarom met een titel? Ligt in stedelijk gebied is niet nodig.
- Vanwege ligging in stedelijk gebied is deze ontwikkeling voor de provincie niet heel belangwekkend. Daarom gaan we hier verder niet op in.

Werkingsgebieden:

- ligt in landelijke kern / stedelijk gebied
 - Glastuinbouw-doorgroeigebied
 - Stalderingsgebied
-

Statenweg 22-24, Venhorst

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Ontwikkeling van een agrarisch technisch hulpbedrijf (varkenstransportbedrijf) naar een veehandels- transportbedrijf;
- Een bedrijfsverzamelgebouw op locatie verouderde bebouwing aan de Statenweg (max. milcat 2);
- Bestaand bedrijfsgebouw wordt toegevoegd als bijgebouw aan de bestaande woning Statenweg 22;
- Er lijkt een uitbreiding plaats te vinden ten gunste van wonen bij Statenweg 20a met 20b. Dit is een garage die eerste bij de bedrijfswoning hoorde, en nu bij Statenweg 20(a) wordt getrokken;
- Aan de westzijde van Statenweg 18 wordt een gedeelte van Wonen Agrarisch.
- Kwaliteitsverbetering landschap: volgens toelichting is sprake van waardevermindering en wordt verwezen naar bijlage 4. Deze bijlage is echter niet ingevoegd, dus niet na te gaan.
- Advies werken ivm niet-agrarisch bedrijf

Vragen:

- Overzichtelijk is anders door de diversiteit aan functies en beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing.
- *Behoeft voor een dergelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen moet worden aangetoond en de bedrijfsactiviteiten specifiek bestemmen.*

Werkingsgebieden:

- GLG
 - Stalderingsgebied
-

Statenweg 45

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Deelnemer Srv;
- niet-agrarisch bedrijf met 4400 m2 ten behoeve van een loodgieter (bedrijf in het (af)dichten van kelders);
- Advies werken ivm niet-agrarisch bedrijf

Vragen:

- Noodzakelijkheid om zo'n omvangrijke bebouwing op te richten/ te behouden
- Schuur 6 en 7 blijven behouden terwijl dat de concentratie van bebouwing op het bouwperceel niet ten goede komt. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik?
- Bovenstaande schuren verliezen deels hun functie, voor welk deel worden ze nog voor gebruikt dan?
- Sanering van alles een optie i.c.m. oprichten nieuwe bebouwing aan voorzijde bouwperceel?

- Laatste vraag kan leiden tot een significante verkleind bestemmingsvlak en lagere bijdrage kwaliteitsverbetering
- Kwaliteitsverbetering landschap: volgens toelichting is sprake van waardevermeerdering waarover 20% leidt tot een minimale inspanning van ca. 18k. Inspanning voorziet in 19,5k dus zou voldoen, maar ook hier ontbreekt de bijlage.
- *Als het bouwvlak inderdaad 4400m² is, zou het wel passend zijn om het bouwvlak kleiner te maken om ongewenste ontwikkelingen in de toekomst te voorkomen en de kleinschaligheid van het bedrijf te borgen.*
- In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het gewenst om een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op te nemen.

Werkingsgebieden:

- GLG
- Stalderingsgebied

Volkelseweg 31

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- niet-agrarisch bedrijf (stalling)
- Voormalige champignonkweker
- Beoogd bouwvlak 3465 m² (terug van agrarisch bouwvlak 5777 m²)

Vragen:

- Volgens R.O. hoeft behoefteonderzoek niet plaats te vinden want is al verhuurd;
- Hoe past deze ontwikkeling in het toekomstperspectief voor deze omgeving van de gemeente?
- Kwaliteitsverbetering landschap: volgens toelichting is sprake van waardevermeerdering waarover 20% leidt tot een minimale inspanning van ca. 8,1k, inspanning bedraagt 7k rest van het bedrag wordt gestort in het gemeentelijk fonds. Ook hier ontbreekt de bijlage. *Advies idem eerdere champignon kwekerij. Onderscheid maken tussen opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Specifiek bestemmen/aanduiden*

Werkingsgebieden:

- GLG
- Stalderingsgebied
- Verstedelijking afweegbaar

Volkelseweg 41

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- niet-agrarisch bedrijf (verhuur bedrijfsruimten en opslag)
- Voormalige champignonkweker
- Beoogd bouwvlak 4912 m² (terug van agrarisch bouwvlak 8277 m²)

Vragen:

- Hoe past deze ontwikkeling in het toekomstperspectief voor deze omgeving van de gemeente?
- Kwaliteitsverbetering landschap: volgens toelichting is sprake van waardevermeerdering waarover 20% leidt tot een minimale inspanning van ca. 13,5k, inspanning bedraagt 12.2k rest van het bedrag wordt gestort in het gemeentelijk fonds. Hier ontbreekt het inpassingsplan. De berekening (=bijlage 3) klopt wel.
- Onderscheid maken tussen opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Specifiek bestemmen/aanduiden

Werkingsgebieden:

- GLG
- Stalderingsgebied
- Verstedelijking afweegbaar

Vosdeel 1b – Peelsehuis 8

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- sloop stal
- Dmv 3.78 IOV woning erbij
- Bedrijfswoning omzetten naar wonen

Vragen/opmerkingen:

- Zie algemene opmerking
- voorstelbaar in TLG, lijkt voorstelbaar, gezien de ritmiek van de bebouwing aan deze straat. Bebouwingsconcentratie is geen discussiepunt
- Sloop is erg hoog gewaardeerd, ondanks dat ze aan zeggen te sluiten bij de methodiek van een titel van RvR. 25 euro p/m² staat ook in hun eigen waarderingstabel benoemd voor sloop (incl. asbestdaken en mestkelders).

- De berekening op pagina 11 van deze toelichting klopt niet. Bovendien mist de samenhang door de ontbrekende bijlagen.
- De ontwikkeling ziet op een 3.78 IOV. Dat betekent dat de bijdrage gelijk dient te zijn met een Ruimte voor Ruimte-titel. Er wordt niet gerekend met bestemmingswinst of 20%
- Waarderen van erfbeplanting vind ik bijzonder, dat is er al. Beheer kan ik mij iets bij voorstellen om in te brengen, waardedaling agrarisch bouwvlak is geen onderdeel van deze berekening, noch waardedaling van agrarische gronden ter plaatse van solitaire bomen.
- *Geen gegevens RvR bekend*

Werkingsgebieden:

- Stalderingsgebied
- GLG
- Verstedelijking afweegbaar

Vosdeel 3

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- voormalige champignonkweker
- Niet-agrarisch bedrijf; beide functies

Vragen:

- Hoe past deze ontwikkeling in het toekomstperspectief voor deze omgeving van de gemeente?
- Kwaliteitsverbetering landschap: volgens toelichting is sprake van waardevermeerdering waarover 20% leidt tot een minimale inspanning van ca. 21.5k, inspanning bedraagt ca. 8k rest van het bedrag wordt nog over overlegd met gemeente. Dit is dus nog niet geregeld. De berekening (=bijlage 3) klopt.
- Onderscheid maken tussen opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Specifiek bestemmen/aanduiden

Werkingsgebieden:

- GLG
- Stalderingsgebied
- Verstedelijking afweegbaar

Vosdeel ong.

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- 1 ruimte voor ruimte woning

Bouwtitel aangeschaft bij de ORR: Locatie VVosdeel tussen 9 en 11 Boekel, L-414 is dat deze locatie ???

Vragen:

- Zie algemene vraag vooraan
- vraag is of het een bbc is
- de sloot aan de oostzijde van het perceel verdwijnt > waarom is dat?
- Graag ontvangen wij een onderbouwing van de bbc. Wij zien het als een regulier agrarisch gebied.

Werkingsgebieden:

- GLG
- Stalderingsgebied
- Verstedelijking afweegbaar
- Nabij EVZ
- Nabij NNB
- Nabij Attentiezone waterhuishouding

Wanroijseweg 17

Ontwikkeling omvat de volgende onderdelen:

- Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf (volgens r.o. maar lijkt idd meer een agrarisch verwant bedrijf te zijn), grondverzet- en transportbedrijf met ondergeschikt containerverhuur. Richt zich op particulieren en niet-agrarisch bedrijven
- Het plangebied betreft een voormalig veehouderij- en vollegrondsteeltbedrijf.
- Huidige situatie bouwblok van 11.520 m² met een bedrijfswoning én een mantelzorgwoning van 100 m². Daarnaast 1.673 m² aan bedrijfsgebouwen;
- De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf wordt teruggebracht tot 6.320 m². Van de vrijgekomen oppervlakte krijgt een oppervlakte van 2.590 m² de bestemming 'Groen'. Deze wordt gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Vragen:

- concentratie van bebouwing?
- Kwaliteitsverbetering landschap: volgens toelichting is sprake van waardevermeerdering waarover 20% leidt tot een minimale inspanning van ca. 9,7k, inspanning bedraagt 11,6k voldoet dus. De berekening (=bijlage 3) klopt.
- De berekening klopt niet. De omvang van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie komen niet overeen.
- In hoeverre is dit een agrarisch technisch hulpbedrijf? In de toelichting staat namelijk dat klanten particulieren zijn. Het is een niet-agrarisch bedrijf. 3.71/3.73 IOV onderbouwen ontwikkelingsrichting en kleinschaligheid.

Werkinggebieden:

- GLG
- Stalderingsgebied

Bijlage 2: (informele) reactie Waterschap Aa en Maas.

1. Biesthoek ong.
Toename verhard oppervlak meer dan 500 m², in de toelichting staat: "Compenserende waterberging is dan ook niet noodzakelijk voor dit plan. [...] Voor de opvang van het van daken en verharding vrijkomende hemelwater wordt in overleg met het Waterschap Aa en Maas een infiltratievoorziening gerealiseerd." Onduidelijke welke keuze er gemaakt wordt m.b.t. waterberging.
2. Biesthoek 2
Geen verdere opmerkingen. Afname verhard oppervlak.
3. Biesthoek 5
Sloop stallen wordt geschaard onder hetzelfde plan als het bouwen van ruimte voor ruimte woning. Advies is om de ruimte voor ruimte woning hydrologisch neutraal te ontwikkelen, los van de sloop van de stallen. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting lijkt door het formaat van het perceel een prima optie.
A-watgang staat niet opgenomen in de waterparagraaf. Mogelijk moet rekening worden gehouden met de A-watgang. In ieder geval benoemen.
4. Bunders 3a
Afname verhard oppervlak door sloop kassen, waterbassin en warmteopslagtank. Indien het verhard oppervlak niet versneld afstroomt naar het oppervlaktewatersysteem dan is de huidige zaksloot en vijver voldoende. Nieuw beleid niet volledig overgenomen, er wordt deels over 500m² en deels over 2000m² gesproken (p35).
Gewandhuis 13
Advies om waterparagraaf qua opmaak na te lopen, er zweeft een kopje beleid op pagina...
5. paginanummers ontbreken ook en niet alle zinnen lopen lekker. Er is sprake van een afname in verhard oppervlak waardoor geen compenserende maatregelen nodig zijn. A-watgang grenst aan plangebied, deze wordt nog niet benoemd. Check of deze in verbeelding staat indien watgang binnen plangebied valt.
6. Het Goor 10
Toename verharding is minder dan 500 m²
7. Hoekstraat 4
Toename verharding is meer dan 10.000 . Vergunningsplicht indien infiltratiepoel in verbinding staat met oppervlaktewatersysteem.
8. Hoekstraat 9
Toename verharding is minder dan 500 m²
9. Hoogstraat 1
Enkel functiewijziging. Let op dat groene inpassing buiten beschermingszone blijft. Check of A-watgang binnen plangebied valt en op verbeelding staat.
10. Leurke 5
Afname van verharding. (Andere benadering m.b.t. verharding compensatie dan bij Biesthoek 5.)
11. Neerbroek 13
Twijfel bestaat over de toename van verharding. In paragraaf 5.3.4.1. staat 325 m² en in paragraaf 5.3.2.4. staat 1.638 m². Indien de toename meer dan 500 m² is en leidt tot een versnelde afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem dan is de Keur van toepassing.
12. Neerbroek 25
Enkel functiewijziging

13. Statenweg 22-24
Afname van verhard oppervlak.
14. Statenweg 45
Grenst aan A-watergang, belang dat beschermingszone bereikbaar blijft. Dit is benoemd in toelichting. Besproken om de A-watergang ook op te nemen in de verbeelding, in de bijlage staat een afbeelding en hierbij de link naar de Legger - Waterschap Aa en Maas
15. Volkelseweg 31
Enkel functiewijziging, geen toename verhard oppervlak.
16. Volkelseweg 41
Afname verhard oppervlak.
17. Vosdeel 1b – Peelsehuis 8
Afname verhard oppervlak.
18. Vosdeel 3
Enkel functiewijziging. Aandacht voor het verwerken van het beschermde gebied in de verbeelding.
19. Vosdeel ong.
Afstemmen m.b.t. profiel van vrije ruimte en beschermingszone rondom A-watergang. Tijdens het overleg is aangegeven dat het bijgebouwd aan de woning komt en daarmee buiten het profiel van vrije ruimte zal blijven.
20. Wanroijseweg 17
Afname verhard oppervlak. Let op, beplantingsplan in combinatie met transportleiding (p23). Transportleiding wordt nog niet benoemd in toelichting, in de bijlage staat een kaartje en de richtlijnen rondom beplanting nabij o.a. riooltransportleidingen.