

Nota van Zienswijzen

‘Onderdeel van ‘Omgevingsplan: Veegplan 8A’

Inhoud

1. Inleiding..... 3

 1.1 Het plan..... 3

 1.2 Vooroverleg en terinzagelegging ontwerp..... 3

2. Zienswijzen..... 4

1. Inleiding

1.1 Het plan

Het 'Omgevingsplan: Veegplan 8A' betreft een periodieke herziening waarin voor diverse ontwikkelingen op locatieniveau een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Met deze herziening worden 8 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. Het gaat om een vormverandering van een bouwvlak, vijf omschakelingen en de toevoeging van twee aanduidingen karakteristiek gebouw.

De ontwikkelingen Telefoonstraat 8 en Grote Baan 6 maken geen onderdeel meer uit van dit veegplan. Deze twee ontwikkelingen zijn niet gedelegeerd aan het college van B&W en worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betreft een apart veegplan.

Overzicht van de ruimtelijke initiatieven:

#	Adres	Omschrijving initiatief
1	Bovenstehuis 2	Omschakeling 'Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf' naar 'Wonen'
2	Hoeve 4-4a	Omschakeling 'Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf' naar 'Wonen'
3	Molenakker 4	Omschakeling 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' naar 'Wonen'
4	Peelstraat 5 - Runstraat 13	Omschakeling 'Bedrijf'/'Detailhandel en elektrotechnisch bedrijf' naar 'Wonen'
5	Vosdeel 4	Omschakeling 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' naar 'Bedrijf'
6	Zijp 14	Vormverandering bouwvlak ten behoeven van 'Wonen'
7	Elzen 12	Opnemen aanduiding karakteristiek gebouw
8	Zijp 8	Opnemen aanduiding karakteristiek gebouw

1.2 Vooroverleg en terinzagelegging ontwerp

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 8' dient in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 aan het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties te worden toegezonden (vooroverleg).

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

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aan de betreffende instanties toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 8' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021. In deze notitie zijn de resultaten van de terinzagelegging opgenomen.

2. Zienswijzen

Van de volgende (rechts)persoon is een zienswijze ontvangen op Veegplan 8:

Naam en adres	Datum ontvangst
[geanonimiseerd]	5 juli 2021

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, daarmee ontvankelijk en wordt inhoudelijk behandeld. De zienswijze is gericht op de locaties Hoeve 4-4a, Peelstraat 5 – Runstraat 13, Elzen 12 en Zijp 8. Voor de overige locaties geldt dat geen zienswijzen zijn ingediend.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
	Hoeve 4-4a	
1.	De zienswijze ziet toe op de Ruimte-voor-Ruimte woning die gerealiseerd wordt. Volgens de Appalant betreft dit geen bebouwingscluster.	Het college van B&W stelt zich op een ander standpunt. De locatie aan de Hoeve 4a is gelegen in een bebouwingscluster en beschikt over de volgende kenmerken: • de Hoeve is van oudsher een verbindingsweg van en naar naastgelegen bebouwingsconcentraties; • de locatie ligt in de directe nabijheid van en aansluitend aan buurtschap 'Volkelseweg'; • de locatie ligt in de directe nabijheid van en aansluitend aan buurtschap 'Peelsehuis'; • de locatie heeft alle kenmerken van een bebouwingsconcentratie zoals beschreven in Vitaal buitengebied Boekel. De locatie is binnen een bebouwingscluster aan de Volkelseweg-Noord / de Hoeve gelegen; • de locatie ligt binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' op basis van de Interim Omgevingsverordening; • de locatie ligt binnen het woonwerklandschap zoals opgenomen in de Structuurvisie Vitaal Buitengebied Boekel; Op de locatie aan de Hoeve 4a wordt de varkensstal gesloopt en als het ware 'vervangen' door een nieuwe woning. Juist omdat sprake is van het beëindigen van de varkenshouderij en het op dezelfde plek herbouwen van een woning heeft dit een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en met name de fysieke leefomgeving ter plaatse tot gevolg die een meer primaire levensbehoefte tegemoet komt. Het slopen van de varkensstal zorgt voor een open en leeg stuk tussen de te behouden bebouwing. Hierdoor verdwijnt de eenheid van het bebouwingscluster en is er sprake van een gaping en vormt het historische cluster aan bebouwing geen geheel meer. Daarnaast verliest de

		Hoeve zijn herkenbaarheid als historische verbindingsweg. Het is daarom gewenst geen afbreuk te doen aan dit bebouwingscluster / verbindingsweg, waardoor het 'vervangen' van de varkensstal door een woning een planologisch aanvaardbare ontwikkeling is. De ontwikkeling aan de Hoeve draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en zorgt er niet voor dat omliggende functies worden belemmerd. Er is geen nieuwe ruimte noodzakelijk, er wordt kwaliteitswinst geleverd op de locatie zelf en de omgeving van de locatie bevat de kenmerken van een (oudsher) bebouwingscluster. Geconcludeerd kan worden dat de Hoeve 4-4a een aanvaardbare locatie is voor een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening. Voor de volledige historische onderbouwing, met doorkijk naar de toekomst, verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing van de Hoeve 4-4a.
	Peelstraat 5 – Runstraat 13	
2.	Zienswijze ziet toe op strijdigheid met IOV, afsplitsing bedrijfswoning tot burgerwoning	Het perceel Peelstraat 5, met daarop een kleine woning, is aangekocht door initiatiefnemer op 22 november 1971; Op 9 mei 1975 is een bouwvergunning verleend om de bestaande burgerwoning te vernieuwen. De bouwvergunning laat zien dat het om een regulier woonhuis ging en niet om een bedrijfswoning; Op 1 juni 1978 is het object Runstraat 13, toen bestaande uit een horecabedrijf en kruidenierswinkel en een klein agrarisch bedrijf, aangekocht. Het tijdverloop tussen beide aankopen laat al zien dat er geen directe relatie was tussen de burgerwoning Peelstraat 5 en het object Runstraat 13; In het bestemmingsplan uit 1978 zijn Peelstraat 5 en Runstraat 13 nog twee aparte bouwvlakken; In het bestemmingsplan Buitengebied 1987 worden beide objecten in een bestemmingsvlak "plaatselijke bedrijven" gebracht; De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant biedt, anders dan de provincie veronderstelt, op basis van die historische situatie wel aanknopingspunten om in te stemmen met de herbestemming van de woning Peelstraat 5 tot burgerwoning; Er is, gelet op de heersende jurisprudentie en de toegelaten bestemming als elektronicawinkel, geen juridisch houdbare onderbouwing en motivering te leveren voor het bewonen van de bedrijfswoning. Aldus is een gebruik overeenkomstig de heersende bestemming feitelijk niet mogelijk en ook daarom is

		een transformatie naar burgerwoning aangewezen. De omschakeling van bedrijfswoning tot burgerwoning is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening.
	Zijp 14	
3.	De zienswijze ziet toe op het gebrek aan landschappelijke inpassing.	Er is een nieuw LIP opgesteld die wel voldoet. - Aangepaste toelichting; paragraaf 3.3.2 is gewijzigd. - Aangepaste rekenblad als bijlage 1 - Aangepaste landschappelijke inpassing als bijlage 3
	Elzen 12 en Zijp 8	
3.	De zienswijze ziet toe op het al dan niet onterecht toekennen van de aanduiding Karakteristiek.	De verordening bevat hiervoor geen regels omdat dit onder de verantwoordelijkheid valt van de gemeenten om hierover een afweging te maken. De gemeentelijke monumentencommissie komt gemiddeld 4 keer per jaar bij elkaar om onderwerpen over gemeentelijke-/rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te bespreken en advies over uit te brengen. De Elzen 12 en Zijp 8 hebben beiden een redengevende beschrijving aangeleverd aan de commissie. Op basis hiervan heeft de commissie besloten een positief advies uit brengen aan het college van B&W om de aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen aan beide panden. Het college heeft op 26 januari 2021 dit advies overgenomen. Met de bestemmingsplan wordt conform het advies van commissie en het besluit van het college gehandeld. Met deze aanduidingen worden de karakteristieke waarden van de woonboerderijen op deze locaties beter beschermd. Voor de gemeente Boekel is de aanduiding 'Karakteristiek' in het bestemmingsplan hetzelfde als de aanduiding Cultuurhistorisch Waardevol pand zoals beschreven in de Interim Omgevingsverordening.

Naam en adres	Datum ontvangst
[geanonimiseerd]	5 juli 2021

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, daarmee ontvankelijk en wordt inhoudelijk behandeld. De zienswijze is gericht op de locatie Peelstraat 5 – Runstraat 13. Voor de overige locaties geldt dat geen zienswijzen zijn ingediend.

Samenvatting zienswijze	beantwoording
Peelstraat 5 – Runstraat 13	

1.	Zienswijze ziet toe op de afstand van mantelzorgwoning tot het naastgelegen agrarische bedrijf. De appalant wil dat wordt vastgelegd dat de mantelzorgwoning nooit een burger woon bestemming kan krijgen.	Mantelzorg is mogelijk door het Besluit Omgevingsrecht (bijlage 2 bor). In de praktijk wordt wel gesproken over een “mantelzorgwoning”, maar volgens de regels in het Besluit Omgevingsrecht is het geen extra woning. De regeling maakt huisvesting in of bij een woning mogelijk. In alle gevallen van mantelzorg gaat het om een tijdelijke constructie. Dat wil zeggen dat de bovengenoemde mogelijkheden alléén zijn toegestaan als er sprake is van een mantelzorgbehoefte. Zodra deze mantelzorgbehoefte is geëindigd, zullen ook alle voorzieningen hiervoor verwijderd moeten worden, dan wel de verplaatsbare woning. Deze tijdelijke aard zorgt er voor dat dergelijke mantelzorgvoorzieningen niet in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Een dergelijke mantelzorgconstructie wordt dan ook niet gezien als volwaardige woning. In de toekomst zal dit ook geen volwaardige woning worden.
----	---	---