

Gemeente Boekel
Postbus 99
5427 ZH BOEKEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 8''

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 8''. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het Omgevingsplan 2016 en maakt vijf afzonderlijke ontwikkelingen op vijf verschillende locaties mogelijk. Het betreft -kort samengevat- de volgende ontwikkelingen:

- Hoeve 4-4a te Boekel; omzetten van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en toevoeging ruimte voor ruimte woning, gepaard gaande met de sanering van het agrarische bedrijf.
- Grote Baan 6 Venhorst; uitbreiding glastuinbouwbedrijf.
- Molenakker 4 Boekel; vestiging niet-agrarische functie (bedrijf in max. milieucategorie 1-2) ter hoogte van agrarische bouwperceel.
- Vosdeel 4 Boekel; vestiging niet-agrarische functie (bedrijf in max. milieucategorie 1-2) ter hoogte van agrarisch bouwperceel.
- Bovenstehuis 2 Boekel; wijziging agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming.

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Een uitgebreidere beschrijving van de ontwikkelingen volgt hierna per locatie onder het kopje 'Inhoudelijke standpunt'.

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

Het plan is niet compleet. Het plan bevat nog geen (overkoepelende) Toelichting, geen Regels en geen Verbeelding. Het plan bevat enkel de ruimtelijke onderbouwingen aangaande de vijf ontwikkelingen en kan dus niet in de volle omvang worden beoordeeld. Vanwege het ontbreken van Regels en Verbeelding kan bijvoorbeeld niet worden geraadpleegd hoe de bestemmingen worden geprojecteerd, hoe de uiteindelijk juridische regeling luidt en hoe eventuele relevante voorwaarden juridisch worden geborgd. Deze vooroverlegreactie is gebaseerd op de beschikbare gegevens. Mogelijk leidt het vorenstaande tot aanvullende opmerkingen in de ontwerp fase.

Hierna wordt elke ontwikkeling nader beschreven, wordt uiteengezet hoe de IOV van toepassing is en wordt per ontwikkeling ingegaan op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Hoeve 4-4a Boekel

Beschrijving

Dit planonderdeel ziet op de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds) teeltbedrijf' naar 'Wonen', waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels wordt gesaneerd en de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning. Tevens wordt een ruimte voor ruimte woning toegevoegd.

IOV

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Verstedelijking afweegbaar, Gemengd landelijk gebied en Stalderingsgebied van toepassing.

Opmerkingen

Allereerst merken wij op dat vanwege het ontbreken van Regels en Verbeelding niet kan worden geraadpleegd hoe de woonbestemmingen worden geprojecteerd, of er groenbestemmingen worden toegekend en of de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

Ingevolge artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van één of meerdere ruimte-voorruimtewoningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden. Wij hebben geconstateerd dat voorliggend ontwerp bestemmingsplan hieraan nog niet voldoet.

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400

Ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder a IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Tevens dient ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder b IOV sprake te zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

Bebouwingsconcentratie

Wij delen de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van deze locatie niet. De ruimtelijke onderbouwing stelt dat sprake is van een bebouwingscluster. In onze optiek is sprake van verspreid liggende bebouwing in het buitengebied. Dientengevolge is volgens ons geen sprake van een bebouwingsconcentratie.

Aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst

In artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV is aangegeven wat wordt bedoeld met de aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in verband met de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bouwtitel die hierbij vrijkomt wordt ingezet voor het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse van de varkensstal. Er komt een deel van 0,899 RvR titel uit onderhavige locatie. Een deel van 0,101 RvR titel wordt aangekocht. Op dit moment is er echter geen ruimte-voor-ruimte titel aanwezig. Uit onze administratie blijkt dat de gegevens over de sloop en de doorhaling van de rechten nog niet volledig zijn en bij het plan ontbreken. Wij merken op dat een titel aanwezig moet zijn en de bewijsstukken daarvan aan ons moeten worden overlegd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Dit planonderdeel is vanwege de locatie en het ontbreken van de ruimte voor ruimte titel niet in overeenstemming met de in artikel 3.80 IOV opgenomen ruimte voor ruimte regeling. Wij adviseren u dit planonderdeel op deze wijze niet verder in procedure te brengen.

Grote Baan 6 Venhorst

Beschrijving

Dit planonderdeel ziet op de uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf. De bestemming 'Agrarisch bedrijf - Glastuinbouw' wordt hiertoe ter hoogte van de gebiedsbestemming 'Agrarisch landschap' uitgebreid.

Het bestaande bouwperceel bedraagt 1,5 ha. De uitbreiding bedraagt 2,6 ha, waarvan 1 ha wordt beoogd voor de realisatie van kassen en het overige als teeltondersteunende voorziening (containerveld).

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400

IOV

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Gemengd landelijk gebied en Stalderingsgebied van toepassing. Gelet hierop hebben wij het plan beoordeeld aan de hand van artikel 3.56 IOV Glastuinbouwbedrijven in Gemengd landelijk gebied. Daarnaast zijn uiteraard de Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in artikelen 3.5 tot en met 3.9 IOV betrokken bij de beoordeling.

Opmerkingen

Artikel 3.56 IOV bevat geen oppervlaktebeperking voor de uitbreiding van bestaande bouwpercelen met glastuinbouwbedrijven. Wel is bepaald dat ten hoogste 3 ha netto glas is toegestaan en aangetoond dient te worden dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het glastuinbouwbedrijf voor de langere termijn te waarborgen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing leiden wij af dat het netto glas na ontwikkeling 1,9 ha bedraagt. In principe wordt hiermee voldaan aan de bepaling in artikel 3.56 IOV, echter vanwege het ontbreken van de Regels en Verbeelding is onduidelijk of, en zo ja hoe, het maximaal toegestane oppervlakte netto glas juridisch wordt geborgd. Bovendien ontbreekt een uitgebreide onderbouwing over de noodzaak, bijvoorbeeld door middel van een deskundig advies van een onafhankelijke instantie.

Artikel 3.6 IOV schrijft bepalingen voor met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het verbod op nieuwvestiging. Het deel waarmee het bouwperceel wordt uitgebreid, wordt aan de overzijde van de Lekersweg geprojecteerd. Deze weg is een openbare, doorgaande weg bestemd tot 'Verkeer'. Het deel waarmee het bouwperceel wordt uitgebreid, sluit daardoor niet aan op het bestaande bouwperceel. Met de projectie van het bouwperceel aan de overzijde van de weg is derhalve sprake van nieuwvestiging.

Verder staat met deze ontwikkeling de omgevingskwaliteit behoorlijk onder druk. Er wordt met de realisatie van een nieuwe kas van 1 ha een behoorlijke inbreuk gemaakt op de openheid van het gebied. Er wordt daarbij niet gemotiveerd hoe met de ontwikkeling meerwaarde ontstaat.

Daarbij komt dat de via artikel 3.9 IOV vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap nog onvoldoende is uitgewerkt en ons inziens, voor zover op basis van de huidige informatie is te beoordelen, leidt tot een te lage investering in het landschap.

Al met al verhoudt zich dit planonderdeel onvoldoende met de provinciale ruimtelijke belangen. Wij adviseren u dit planonderdeel op deze wijze niet verder in procedure te brengen.

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400

Molenakker 4 Boekel

Beschrijving

Dit planonderdeel ziet op de wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' naar een bedrijfsbestemming, bedoeld voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Het bestaande bouwperceel wordt verkleind van 6500 m² naar 5000 m². Een groot deel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt waardoor het oppervlakte van bedrijfsgebouwen afneemt van 3700 m² naar 1462 m².

IOV

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Gemengd landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar, Concentratiegebied glastuinbouw en Stalderingsgebied van toepassing. Gelet hierop hebben wij het plan beoordeeld aan de hand van artikel 3.73 IOV Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied. Daarnaast zijn uiteraard de Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in artikelen 3.5 tot en met 3.9 IOV betrokken bij de beoordeling.

Opmerkingen

Met het oog op de bepalingen in artikel 3.73 IOV merken wij op dat de bedrijfsactiviteiten niet concreet worden geduid. Het is nog niet nader bepaald welke type bedrijf geëxploiteerd gaat worden, maar dit zal een kleinschalig arbeids- en bezoekers extensief bedrijf zijn, zoals bijvoorbeeld een bouw- of installatiebedrijf, aldus de ruimtelijke onderbouwing. Dit staat op gespannen voet met artikel 3.73, lid 2, sub b IOV. De effecten en het toekomstperspectief van de locatie blijven hierdoor ongewis.

Met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap merken wij op dat wij vanwege het ontbreken van de Regels en Verbeelding niet kunnen beoordelen of en zo ja hoe de uitvoering financieel, feitelijk en juridisch is geborgd. Bovendien is de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde excel sheet nauwelijks leesbaar. Met de berekende bestemmingswinst kunnen wij instemmen, maar wij kunnen onvoldoende beoordelen of de fysieke verbetering volstaat.

Vosdeel 4 Boekel

Beschrijving

Dit planonderdeel ziet op de wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' naar een bedrijfsbestemming, bedoeld voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en bebouwing tot maximaal 500 m². Het bestaande bouwperceel wordt verkleind van 1,24 ha naar circa 4800 m². Een groot deel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt waardoor het oppervlakte van bedrijfsgebouwen afneemt met 1170 m². Een gebouw van 400 m² blijft

gehandhaafd en de intentie is om in de regels bouwmogelijkheden op te nemen tot maximaal 500 m². Daarnaast wordt 2500m² erfverharding en sleufsilos gesaneerd.

IOV

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Gemengd landelijk gebied, deels Verstedelijking afweegbaar en Stalderingsgebied van toepassing. Gelet hierop hebben wij het plan beoordeeld aan de hand van artikel 3.73 IOV Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied. Daarnaast zijn uiteraard de Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in artikelen 3.5 tot en met 3.9 IOV betrokken bij de beoordeling.

Opmerkingen

Met het oog op de bepalingen in artikel 3.73, lid 2, sub b IOV merken wij op dat de bedrijfsactiviteiten niet concreet worden geduid. Er zal volgens de ruimtelijke onderbouwing sprake zijn van een kleinschalig bedrijf met een maximaal gebruiksoppervlakte tot 500 m². Vanwege het ontbreken van Regels en Verbeelding kunnen wij niet beoordelen of deze maximale oppervlaktemaat wordt geborgd.

Door de sloop van bebouwing en het saneren van erfverharding draagt de ontwikkeling positief bij aan de omgevingskwaliteit. Het bouwperceel wordt verkleind. Hierdoor is met het oog op de kwaliteitsverbetering van het landschap geen sprake van bestemmingswinst. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling gepaard gaat met landschappelijke inpassing, maar een inrichtingsplan ontbreekt. Hierom en vanwege het ontbreken van de Regels en Verbeelding kunnen wij niet beoordelen of en zo ja op welke wijze de aspecten die een positieve bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit in voldoende mate worden geborgd en of inderdaad in voldoende mate wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij verzoeken u een en ander aan te vullen.

Bovenstehuis 2 Boekel

Beschrijving

Dit planonderdeel ziet op de wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf – (vollegronds) teeltbedrijf' naar een woonbestemming (met een nevenfunctie statische opslag). Feitelijk is sprake van een voormalige varkenshouderij. Met de wijziging van de bestemming wijzigen slechts de gebruiksactiviteiten. Er vindt geen sloop of sanering plaats. Het bouwperceel wordt wel verkleind van 3210 m² naar 1100 m².

De voormalige varkensstal (omvang circa 365 m²) wordt benut voor statische opslag, als nevenfunctie.

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400

IOV

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Gemengd landelijk gebied, Concentratiegebied glastuinbouw en Stalderingsgebied van toepassing. Gelet hierop hebben wij het plan beoordeeld aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV Afwijkende regels wonen. Daarnaast zijn uiteraard de Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in artikelen 3.5 tot en met 3.9 IOV betrokken bij de beoordeling.

In verband met artikel 3.5 IOV (de algemene zorgplicht van de omgevingskwaliteit) en artikel 3.9 IOV (kwaliteitsverbetering van het landschap) wordt het perceel landschappelijk ingepast. Het inrichtingsplan bevat bestaande elementen en elementen die behoren tot een reguliere tuininrichting. Wij zijn daarom van oordeel dat de landschappelijke inpassing van het perceel te summier is. Wij adviseren u de landschappelijke inpassing substantiëler uit te voeren.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen dan wel te heroverwegen. Mocht u, mede naar aanleiding van onze reactie, op andere wijze invulling wensen te geven aan de betreffende planonderdelen dan verzoeken wij u hierover met ons in overleg te treden alvorens dit nader uit te werken. Mocht onze reactie verder aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

27 januari 2021

Ons kenmerk

C2272963/4824400