

Nota van Zienswijzen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025

1. Inleiding

1.1. Het plan

Met deze herziening worden 10 ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. Het is nodig om de functie op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden. Dat gebeurt met deze wijziging van het omgevingsplan, dat de vorm aanneemt van een partiele herziening (TAM-omgevingsplan).

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de 10 ruimtelijke initiatieven en bijbehorende wijzigingen die binnen deze herziening worden meegenomen.

Overzicht van de ruimtelijke initiatieven:

#	Adres	Omschrijving ontwikkeling
1	Boekweit ong.	Toevoegen 3 woningen in stedelijk gebied
2	Bunders 4b	Bouwvlakvergroting van 'Agrarisch bedrijf - paardenhouderij' en het toevoegen van 1 groom
3	Neerbroek 15c	Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning waarbij het (kleinschalige) bedrijf behouden blijft
4	Neerbroek 17	Functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen' waarbij 7 woningen worden toegevoegd in stedelijk gebied
5	Neerbroek 18-20	Functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen' en in pandige boerderijsplitsing aan Neerbroek 20
6	Neerbroek 19	Toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen
7	Peelsehuis 10	Functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen' en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning
8	Peelstraat 7	Functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Agrarisch bedrijf – (vollegroonds-)teeltbedrijf' en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning
9	Zandhoek 4-4a Hoekstraat 1-1a	Functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen', het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woning en in pandig splitsen van de boerderij aan de Zandhoek 4a
10	Zandhoek/runstraat	Verandering bouwvlak en toevoegen van woning in stedelijk gebied

1.2 Vooroverleg en participatie in het kader van het Omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025'

In het kader van de voorbereiding van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025' is op grond van artikel 16.3 van de Omgevingswet overleg gevoerd met betrokken bestuursorganen. Deze overlegverplichting houdt in dat bestuursorganen en andere relevante instanties in de gelegenheid worden gesteld om in een vroegtijdig stadium hun zienswijze kenbaar te maken over het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan (vooroverleg ex artikel 16.3 Omgevingswet).

Conform de procedures van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die van toepassing is op besluiten met een uitgebreide voorbereidingsprocedure, is het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Deze stukken geven belanghebbenden voldoende inzicht in het ontwerp en maken het mogelijk om een weloverwogen zienswijze in te dienen.

Het concept van het ontwerpomgevingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging reeds aan de relevante overlegpartners toegezonden als onderdeel van het vooroverleg.

Het ontwerpomgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025' heeft van 18 april 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar maken. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen en de wijze waarop daarmee is omgegaan, opgenomen.

2. Zienswijzen

Van de volgende (rechts)persoon is een zienswijze ontvangen op TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025:

	Naam en adres	Datum ontvangst	Bezwaar tegen
A.	[REDACTED]	29 April 2025	Boekweit ong.
B.	[REDACTED]	1 mei 2025	Boekweit ong.
C.	[REDACTED]	12 mei 2025	Boekweit ong., Neerbroek 17, Neerbroek naast 19, Peelstraat 7 en Neerbroek 18-20
D.	[REDACTED]	22 mei 2025	Bunders 4B, Peelstraat 7, Hoekstraat 1-1a, Zandhoek 4-4a, Neerbroek 18-20, Peelsehuis 10, Neerbroek 19.
E.	[REDACTED]	26 mei 2025	Zandhoek 4-4a, Hoekstraat 1-1a
F.	[REDACTED]	26 mei 2025	Neerbroek 15C

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, daarmee ontvankelijk en worden inhoudelijk behandeld in voorliggende Nota van Zienswijzen.

Alle zienswijzen worden per locatie benoemd en beantwoord. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de letters A t/m G om de bezwaarmakers anoniem te houden.

2.1 Zienswijzen Boekweit ong.

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	C	[REDACTED] constateert dat in de ruimtelijke onderbouwing (p. 37) wordt aangegeven dat een voorwaardelijke verplichting inzake hemelwaterberging zal worden opgenomen in het omgevingsplan. In de planregels van deze herziening is deze voorwaardelijke gebruiksbepaling echter niet terug te vinden. Het waterschap verzoekt om te verduidelijken hoe de realisatie en instandhouding van de hemelwaterbergingsvoorzieningen zijn geborgd. Daarnaast wordt in overweging gegeven om de waterbergingsopgave toe te voegen aan de bijlagen bij gebruiksregels 10.5 en 11.5, waarin nu enkel erfbeplantingsplannen/landschappelijke inpassingsplannen zijn opgenomen. Voor deze locatie geldt een waterbergingsopgave van in totaal 51 m ³ (3 woningen à 17 m ³).	<i>Het klopt dat in de motivering staat dat de hemelwaterberging door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd, terwijl die voorwaardelijke verplichting niet in de regels is opgenomen. De benodigde waterberging is juridisch geborgd door middel van de anterieure overeenkomst. De betreffende zin in de motivering is aangepast.</i>
2.	A	De indieners geven aan dat zij zich niet gehoord voelen in het participatieproces rondom het initiatief voor drie vrijstaande woningen aan de Boekweit. Zij wijzen op: Een gemiste zorgvuldige dialoog: het gesprek op 13 juni werd gepresenteerd als een	<i>In feite is de manier waarop de omgevingsdialoog wordt gevoerd vormvrij, in de spelregels zijn richtlijnen geformuleerd en er is</i>

		"tussenoplossing", terwijl dit volgens hen een minimaal vereiste is binnen het wettelijk kader. • De afwezigheid van de gemeente Boekel bij dit gesprek, wat de objectiviteit van het proces ondermijnt. • De dubbele rol van [REDACTED] (zowel adviseur van initiatiefnemer als gespreksleider), waardoor het proces volgens hen niet objectief en onafhankelijk verloopt.	beoordeeld dat die in voldoende mate zijn opgevolgd. De initiatiefnemer organiseert de dialoog, mogelijk met behulp van een adviseur (zoals beschreven in par. 4.2 van de spelregels). De gemeente is niet aanwezig geweest bij de omgevingsdialoog, als gemeente zijn we daar in principe nooit bij. De omgevingsdialoog is bedoeld als een direct gesprek tussen de initiatiefnemer en de omgeving, met als doel het uitwisselen van informatie, het stellen van vragen en het bespreken van eventuele zorgen of suggesties. De gemeente volgt de uitkomsten van de dialoog via de bij de aanvraag gevoegde verslaglegging.
3.	A	Verlies van privacy aan de voorzijde van hun woning (slaapkamer, badkamer, toilet).	De afstand tot omliggende woningen wordt aanvaardbaar geacht binnen een woonwijk, mocht privacy onaanvaardbaar verminderen dan kan nadeelcompensatie worden aangevraagd.
4.	A	Vermindering van daglicht en zoninval in de winter, met negatieve effecten op wooncomfort én op de opbrengst van zonnepanelen.	De nieuwe woningen hebben dezelfde goot- en bouwhoogte als de bestaande woningen (max. 7 m / 10 m) waardoor schaduw op het dak van andere huizen onmogelijk is, bovendien is de planlocatie op een aanvaardbare afstand van omliggende woningen gelegen. Er wordt geen belemmering van daglicht of zonopbrengst verwacht.
5.	A	Verlies van ruimtelijkheid en vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning.	Het open karakter van het perceel verandert, maar woningbouw is ruimtelijk aanvaardbaar binnen deze woonwijk. Op de locatie was voorheen een varkenshouderij gevestigd. De stallen zijn gesaneerd in het kader van de woningbouwontwikkeling op De Donk. Destijds is met de initiatiefnemer afgesproken dat woningbouw op deze locatie mogelijk wordt gemaakt, mits passend binnen het beleid. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan gemaakte afspraken en

			<i>ontstaat compensatie voor kosten en gedeelde inkomsten.</i>
6.	A	Toename parkeerdruk; er zijn zorgen over parkeren buiten de vakken en een drukker straatbeeld.	<i>Per woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, er wordt geen parkeeroverlast verwacht als gevolg van deze ontwikkeling.</i>
7.	A	Verlies van groenbeeld in de straat: het verdwijnen van grassen en wilgen als enige groene zone.	<i>Het perceel is particulier eigendom. Bij woningbouw wordt –waar mogelijk– ingezet op groene inpassing, waarbij 20% van het gebied groen moet worden ingericht. Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit plan verzekerd.</i>
8.	A	Negatieve effecten op biodiversiteit, met name verlies van vogels en insecten.	<i>De Boekweit sluit aan op het toekomstige Peelrandpark, daar wordt ingezet op een grote versterking van de groene omgeving en van de biodiversiteit.</i>
9.	A	Verlies van natuurlijke afwatering op de locatie.	<i>Op de woonpercelen zijn compenserende hemelwaterbergingen verplicht gesteld via de anterieure overeenkomst.</i>
10.	A	Langdurige geluidsoverlast door de bouwwerkzaamheden.	<i>Tijdelijke bouwoverlast is toegestaan binnen wettelijke normen. Bij klachten kan handhaving worden ingezet.</i>
11.	A	Langdurige stof- en puinoverlast tijdens de bouw.	<i>Aannemers moeten zich houden aan regels voor netheid en veiligheid. Tijdelijke hinder is niet volledig te voorkomen, maar is altijd tijdelijk van aard.</i>
12.	A	De indieners geven aan begrip te hebben voor de woningbouwopgave, vanuit hun eigen ervaring met de krapte op de woningmarkt. Desondanks verzoeken zij om een redelijke schikking en compensatie voor (toekomstige) schade en overlast.	<i>Dit woningbouwinitiatief voldoet aan ruimtelijke regels en standaarden en het wordt als een wenselijke ontwikkeling gezien. Een schikking op de genoemde onderdelen is niet nodig of gewenst. Het staat de indieners vrij om t.z.t. een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.</i>
13.	A	De bewoners stellen de volgende schikkingseisen voor om in te kunnen stemmen met het plan: Plaatsing woningen 10 meter verder naar achteren vanaf de straatzijde, ter bescherming van hun privacy.	<i>De woningen passen in het straatbeeld als deze qua omvang en positionering aansluiten op de omgeving. Van daaruit vinden we het niet</i>

			<i>wenselijk om de woningen 10 meter naar achter te plaatsen.</i>
14.	A	Maximale nokhoogte van de woningen, om zonlichtinval in de winter te behouden.	<i>De bouwregels met betrekking tot maximale bouwhoogte zijn gelijk aan die van de overige woningen in de straat. De afstand tot bestaande woningen is aanvaardbaar. Aanvullende eisen zijn onzes inziens niet nodig.</i>
15.	A	Maximale hoogte van erfafscheiding aan de straatzijde.	<i>Dat is voor iedere woning in Boekel van toepassing, erfafscheidingen (niet zijnde beplanting) mogen aan de voorkant van een woning niet meer bedragen dan 1 meter.</i>
16.	A	Voldoende parkeerplaatsen conform CROW-norm (7,1), met aandacht voor minimalisatie van zicht op auto's vanuit Boekweit 32.	<i>Volgens parkeerkencijfers van de CROW geldt voor vrijstaande woningen in deze omgeving een bandbreedte van 1,6 tot 2,4, waardoor we in Boekel de parkeernorm van 2 per woning hanteren (excl. bezoekers), bij de woningen zullen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daadwerkelijk autobezit als ook het vrijhouden van zichtlijnen kan een gemeente niet reguleren of handhaven.</i>
17.	A	Behoud of investering in groen, biodiversiteit en natuurlijke afwatering aan en tegenover Boekweit 32.	<i>De gemeente Boekel investeert in nieuw groen (en faciliteert daarmee natuurlijke afwatering en een verruiming van biodiversiteit) in het toekomstige Peelrand Park, wat grenst aan Boekweit.</i>
18.	A	Vooraf inzicht in uiterlijke en kwalitatieve aspecten van de woningen, inclusief materiaalkeuze.	<i>De gemeente Boekel is een welstandsvrije gemeente, dat betekent dat de gemeente geen zeggenschap heeft over materiaalkeuze en het uiterlijk van woningen.</i>
19.	A	Geen bouwwerkzaamheden in het weekend om geluidsoverlast te beperken.	<i>In de gemeente Boekel mogen bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden op zaterdag plaatsvinden tussen 07.00 en 19.00 uur, maar het hoeft niet zo te zijn dat dit ook gebeurt. Als er zorgen zijn over werkzaamheden in het weekend, dan kunt u hierover het beste contact opnemen met de initiatiefnemer.</i>
20.	A	Maximale bouwtijd van 2 jaar, waarna casco-oplevering moet zijn gerealiseerd. Bij overschrijding: € 2.500 compensatie per extra maand aan indieners.	<i>Publiekrechtelijk kan een vergunninghouder niet worden verplicht om te bouwen; als de vergunninghouder te lang wacht met de aanvang van de</i>

			<i>bouw of de bouw wordt tussentijds te lang stilgelegd dan kan de gemeente de omgevingsvergunning intrekken. Vanuit de gemeente wordt geen schadevergoeding uitgekeerd aan omwonenden als een initiatiefnemer of aannemer vertraging oploopt. Het maximale wat kan worden gedaan is het intrekken van de omgevingsvergunning.</i>
21.	A	Financiële compensatie van € 60.000,- wegens: • Verlies van woningwaarde, privacy, rust en ruimte. • Disproportioneel voordeel voor initiatiefnemers ten koste van hun privé- en woonsituatie.	<i>Mogelijke financiële schade als gevolg van een woningbouwontwikkeling dient via een taxatie van een gecertificeerde taxateur te worden vastgesteld. Als er meer schade wordt opgelopen dan wat redelijkerwijs mag worden verwacht, dan kan het zijn dat u recht heeft op nadeelcompensatie. Zie: https://www.boekel.nl/inwoner-s-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/nadeelcompensatie</i>
22.	B	De indiener vreest voor een aanzienlijke toename van het verkeer in de straat en wijk als gevolg van de nieuwbouw. De bestaande infrastructuur is volgens de indiener nu al onvoldoende om het huidige verkeer te verwerken. Extra woningen zullen volgens hen leiden tot meer overlast en verkeersonveilige situaties.	<i>Nieuwbouw van drie woningen heeft geen grote verkeersgeneratie tot gevolg. De bestaande infrastructuur wordt geacht de geringe toevoeging te kunnen verwerken.</i>
23.	B	Er is al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving. De indiener verwacht dat de komst van nieuwe woningen zal leiden tot extra parkeerdruk, met name in de avonduren en het weekend.	<i>Er wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning (excl. bezoekers), de woningen worden met minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeeropgave zal dus grotendeels op eigen terrein worden opgelost.</i>
24.	B	De indiener wijst op de al grootschalige uitbreidingen in de wijk in de afgelopen jaren. De extra woningbouw leidt volgens hen tot een verdere aantasting van de leefbaarheid, mede doordat de voorzieningen en infrastructuur deze groei niet kunnen bijbenen.	<i>Woningbouwontwikkelingen gaan gepaard met de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen, op eigen terrein of in het openbaar gebied, met de bedoeling dat die parkeerplaatsen voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat. We betreuren het dat u een verminderde leefbaarheid ervaart als gevolg van de woningbouwontwikkelingen in onze gemeente, de komende jaren zullen er nog meer woningen worden bijgebouwd.</i>

			<i>Als u wensen, klachten of aanbevelingen heeft voor een betere leefbaarheid dan staan we open om daarover het gesprek aan te gaan.</i>
25.	B	De indiener geeft aan te zijn verhuisd naar deze locatie vanwege de rustige en groene omgeving. Het plan leidt tot het verlies van het vrije uitzicht, wat als een ernstige aantasting van de woonkwaliteit wordt ervaren.	<i>Het perceel is in particulier eigendom en voorheen waren er varkensstallen op de locatie aanwezig. De stallen zijn gesaneerd in het kader van de woningbouwontwikkeling van De Donk. Destijds is met de initiatiefnemer afgesproken dat woningbouw op deze locatie mogelijk wordt gemaakt, mits passend binnen het beleid. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan gemaakte afspraken en ontstaat compensatie voor kosten en gedeelde inkomsten.</i>
26.	B	De indiener verzoekt om de bezwaren serieus te nemen en te onderzoeken of er alternatieve locaties of oplossingen zijn waarbij de impact op de huidige bewoners wordt beperkt.	<i>De gemeente neemt alle zienswijzen serieus. In dit geval gaat het om een particulier initiatief: een grondeigenaar mag een aanvraag indienen voor een ontwikkeling op eigen grond. Deze aanvraag is getoetst en voldoet aan de regels. Gezien de woningnood en de ruimtelijke beoordeling wordt dit beschouwd als een gewenste ontwikkeling voor deze locatie.</i>

2.2 Zienswijzen Bunders 4B

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	D	De indiener wijst op het ontbreken van een landschapsanalyse bij het plan voor de vergroting van het bouwperceel aan De Bunders 4b in Boekel, waar een paardenhouderij is gevestigd. Hoewel het plan voldoet aan artikel 5.73 van de Omgevingsverordening en de uitbreiding past binnen de regels voor overig-agrarische bedrijven, betreft het hier een categorie 3-ontwikkeling. Volgens de zienswijze is zonder landschapsanalyse niet te beoordelen of de voorgestelde landschappelijke inpassing passend is bij het gebied en of de tegenprestatie voldoende is. Daarnaast merkt de indiener op dat sommige voorgestelde maatregelen enkel bijdragen aan de inrichting van het erf en niet per definitie leiden tot landschappelijke kwaliteitsverbetering in bredere zin.	<i>Deze zienswijze is gegrond. Wij zien graag een landschapsanalyse toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing behorende bij Bunders 4B.</i> <i>Daarnaast mag de erfinrichting ook niet meegenomen worden in de landschappelijke inpassing. De berekening van Vitaal Buitengebied Boekel zal hier op aangepast moeten worden.</i>

2.3 Zienswijzen Neerbroek 15C

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	F	De indiener voert een niet-agrarisch bedrijf op de locatie met de bestemming <i>Bedrijf – Kernen</i>. In het ontwerpplan is op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage van 15% van het bouwvlak opgenomen ($1.325 \text{ m}^2 \times 15\% = 198,75 \text{ m}^2$). Op het perceel is echter reeds een legaal bedrijfsgebouw met overkapping aanwezig van in totaal $226,80 \text{ m}^2$, overeenkomend met een bebouwingspercentage van 17,12%. Volgens de indiener is de bestaande situatie legaal en moet het omgevingsplan deze als uitgangspunt nemen. Het toegepaste percentage van 15% sluit hier niet op aan en zou leiden tot een beperking van het bestaande gebruik. De indiener verzoekt dan ook om het toegestane bebouwingspercentage op te hogen naar 18%, zodat dit aansluit bij de feitelijke en legale situatie ter plaatse.	<i>Deze zienswijze is gegrond. In 2018 is een vergunning verleend voor de betreffende overkapping. Het maximale bebouwingspercentage wordt aangepast naar 18%.</i>

2.4 Zienswijzen Neerbroek 17

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	C	De planregels bevatten geen duidelijke borging van de realisatie en instandhouding van hemelwaterberging (benodigde capaciteit: 19 tot 23 m³).	<i>Deze zienswijze is ongegrond. De berging is juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst. Indien de initiatiefnemer niet voorziet in de realisatie van de watervoorziening, mag het perceel niet in gebruik worden genomen ten behoeve van de woonfunctie.</i>
2.	C	Appellant geeft aan dat het niet duidelijk is of de bomen binnen of buiten de beschermingszone van de A-watgang gepland worden. De appellant ziet dit graag verduidelijkt.	<i>Dit zal aangepast worden in het landschappelijk aanpassingsplan.</i>

2.5 Zienswijzen Neerbroek 18-20

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	C	In het LIP (bijlage 10 bij de regels) wordt de a-watgang ten zuiden van Neerbroek 20 ten onrechte aangeduid als "greppel". Het waterschap verzoekt om deze aanduiding te corrigeren naar "watgang".	<i>Deze zienswijze is ongegrond. Het betreft een bestaande A-watgang, waarbij de in het LIP gehanteerde benaming geen juridische status heeft. Voorts blijft de bestaande situatie binnen dit deelgebied ongewijzigd gehandhaafd. Derhalve is aanpassing van het plan niet noodzakelijk.</i>

2.	D	De indiener vraagt de gemeente om nadere onderbouwing waarom de boerderij aan Neerbroek 20 als een beeldbepalend pand wordt aangemerkt, wat bepalend is voor het opleggen van een halve maatwerktitel (€ 62.500 aan omgevingskwaliteit). Daarnaast wil men duidelijkheid over hoe deze omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd, vooral nu de titel van de RvR-maatschappij al is vergeven.	<i>De boerderij is altijd aangewezen geweest als karakteristiek gebouw. Middels onderhavig TAM-omgevingsplan lijkt deze aanduiding niet goed overgenomen te zijn. Dit zal middels een omissie worden hersteld, waardoor het beeldbepalende gebouw is geborgd.</i>
3.	D	Volgens artikel 5.11 van het Omgevingsverordening (Ov) moet een ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In dit plan wordt landschappelijke inpassing voorgesteld met onder andere fruitbomen en erfinrichting. De indiener betwijfelt echter of deze maatregelen passend zijn in het landschap en of ze werkelijk bijdragen aan landschappelijke kwaliteitsverbetering. Ze stellen voor om te onderzoeken of de sloopmeters van een te saneren bedrijf kunnen worden ingezet voor de splitsing van de boerderij. Daarnaast verzoeken zij om aanvullende, gebiedsgerichte maatregelen die wél als landschappelijke kwaliteitsverbetering kunnen gelden.	<i>Deze zienswijze is deels gegrond. Er is een tegenprestatie van € 73.360,00 op basis van de rekenmodule van de provincie Noord-Brabant. Deze tegenprestatie is voldoende voor een 0,5 ruimte-voor-ruimte titel en daarmee voldoende om de beeldbepalende boerderij te splitsen. Deze berekening is echter niet toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Deze wordt bij de vaststelling toegevoegd.</i> <i>De fruitbomen worden op deze locatie als passend gezien. Dit komt doordat de ontwikkeling gelegen is in Kampenlandschap met enken.</i>

2.6 Zienswijzen Neerbroek 19

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	C	Bij deze locatie moet 46,8 m³ hemelwater worden geborgen, deels in een bestaande poel. Het waterschap merkt op dat niet duidelijk is of deze poel daadwerkelijk voldoende bergingscapaciteit biedt. Zij verzoeken om nadere onderbouwing of borging hiervan in het plan.	<i>Deze zienswijze is ongegrond. De berging is juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst. Indien de initiatiefnemer niet voorziet in de realisatie van de watervoorziening, mag het perceel niet in gebruik worden genomen ten behoeve van de woonfunctie.</i>
2.	D	De appellant wijst de gemeente er op dat de twee benodigde ruimte-voor-ruimte titels nog niet zijn toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.	<i>Deze zienswijze is gegrond. De ruimte-voor-ruimte/maatwerk titels zijn niet meer te verkrijgen, waardoor de initiatiefnemer nu het bedrag in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel betaald. Deze tegenprestatie kent</i>

			<i>dezelfde waarde als een ruimte-voor-ruimte titel. De gelden worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (buitengebied).</i>
3.	D	In de zienswijze wordt opgemerkt dat, aangezien er sprake is van één aangekochte titel bij de RvR-maatschappij, de regels voor meerdere woonheden binnen één bouwmassa van toepassing zijn, zoals verwoord in artikel 7.1.5 onder B van de Beleidsregel Omgevingsrecht. Een van de voorwaarden uit deze beleidsregel betreft de maximale toegestane inhoud van de bouwmassa van 1.000 m ³ . Deze voorwaarde is in de voorliggende planregels nog niet opgenomen. Verzocht wordt om de planregels in overeenstemming te brengen met deze beleidsregel.	<i>Met deze zienswijze wordt de maatwerkregeling verduidelijkt voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemers is voornemens om toch te kiezen voor deze variant en een bouwmassa van 1.000 m³ te realiseren waarbinnen twee wooneenheden mogelijk zijn.</i>

2.7 Zienswijzen Peelsehuis 10

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	D	Appellant geeft aan dat de rekenmodule behorende bij de beleidsregel 'Omgevingsrecht' NB niet is ingevuld om aan te tonen hoe de woontitel wordt gegenereerd. Daarnaast mogen enkel extra landschapselementen worden opgevoerd die bovenop de basisinspanning van de landschappelijke inpassing komen.	<i>Deze zienswijze is deels gegrond. De rekenmodule is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De landschappelijke inpassing wordt aangepast waarbij enkel de extra landschapselementen worden meegeteld die bovenop de basisinspanning komen. De rekenmodule wordt hier eveneens op aangepast.</i>
2.	D	De appellant meldt dat een resttitel wordt aangeschaft, maar alle titels zijn al uitgegeven. Dit betekent dat er een storting gedaan dient te worden in het landschapsfonds van de gemeente (Fonds Vitaal Buitengebied Boekel). Het bedrag dat hier in gestort wordt moet aan een concreet plan gekoppeld worden dat binnen 5 jaar wordt uitgevoerd. Dit staat vertaald in artikel 7.1.6. lid 1 onder K van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.	<i>Deze zienswijze is gegrond. De rekenmodule zal hier op aangepast worden indien de initiatiefnemer geen overeenkomst heeft gesloten met de RVR-maatschappij.</i>
3.	D	De appellant geeft aan dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom de muziekstudio/muziekwinkel passend is binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Ook is niet inzichtelijk of het gedeelte van de winkel voldoet aan de maximale oppervlakte dat is toegestaan voor detailhandel in het landelijk gebied. Daarnaast blijkt uit de planinformatie dat de gezamenlijke oppervlakte van de muziekstudio en de bijgebouwen de grens van 500 m ² overschrijdt. Daarmee is sprake van een categorie 3 ontwikkeling zoals gedefinieerd in het kader van de Brabantbrede afspraken inzake kwaliteitsverbetering van het landschap. De appellant verzoekt om deze aspecten nader inzichtelijk te maken en de motivering aan te vullen.	<i>Deze zienswijze is gegrond. De initiatiefnemer dient inzichtelijker te maken waarom de muziekwinkel passend zou zijn in de omgeving en of de winkel voldoet aan de toegestaan oppervlakte voor detailhandel in het landelijk gebied. Wat betreft de categorie 3 ontwikkeling is de berekening toegevoegd aan de bijlage.</i>

2.8 Zienswijzen Peelstraat 7

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	C	In de toelichting (bijlage 4, paragraaf 5.10.3, p. 66) staat dat de a-watgang ten zuiden van het plangebied ligt. Volgens het waterschap is dit onjuist en moet dit worden aangepast naar "ten noorden van het plangebied".	<i>Dit zal worden aangepast bij de vaststelling.</i>
2.	D	De indiener merkt op dat het bouwvlak ruim is opgezet en zelfs doorloopt achter de geplande burgerwoning. Hoewel de inrichtingsschets een concentratie van bebouwing laat zien, roept de omvang van het bouwvlak vragen op. De gemeente wordt verzocht kritisch te kijken naar de verhouding tussen het bouwvlak en de feitelijke inrichting.	<i>De gemeente erkent het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik zoals benoemd in het provinciale beleid. Naar aanleiding van de zienswijze is de grootte van het bouwvlak opnieuw beoordeeld. De feitelijke inrichting zoals opgenomen in de inrichtingsschets laat inderdaad een clustering van bebouwing zien. De gemeente Verzoekt de initiatiefnemer het bouwvlak aan te passen naar de feitelijke situatie.</i>
3.	D	De indiener erkent dat de sanering van de melkveehouderij bijdraagt aan omgevingskwaliteit en dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 5.14 Ov, mits onderbouwd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de juiste toepassing van de rekenmodule. Daarbij wordt het volgende specifiek opgemerkt: • Landschappelijke maatregelen: Alleen kosten die bovenop de verplichte landschappelijke inpassing komen, mogen worden opgevoerd. • Ammoniakrechten: Er worden vragen gesteld over de borging van de inlevering van ammoniakrechten en wordt gevraagd om onderbouwing door middel van: ○ Natuurtoestemming (Wnb/Nbw/VVGB); ○ Milieuvergunningen vanaf 1990; ○ Rapportage fysieke feitelijke situatie bij intrekking; ○ AERIUS-berekening.	<i>De zienswijze is terecht waar het betreft het onderscheid tussen basisvereisten en aanvullende landschappelijke maatregelen. Bij de beoordeling van de rekenmodule zullen alleen kosten die aantoonbaar aanvullend zijn op de standaard landschappelijke inpassing in aanmerking worden genomen. De indiener wordt hierin gevolgd.</i> <i>Voor een goede beoordeling van de stikstofruimte zijn de gevraagde documenten en onderbouwing noodzakelijk. De initiatiefnemer is verzocht de volgende informatie aan te leveren ter onderbouwing van de in te leveren ammoniakrechten:</i> • <i>Natuurtoestemming van het agrarisch bedrijf;</i> • <i>Milieuvergunningen vanaf 1990 (voor zover beschikbaar en relevant);</i> • <i>Rapportage van de fysieke feitelijke situatie bij beëindiging veehouderij;</i> • <i>Een AERIUS-berekening waarin de effecten van de beëindiging en nieuwe</i>

			ontwikkeling opgenomen.	zijn
--	--	--	----------------------------	------

2.9 Zienswijzen Zandhoek 4-4a en Hoekstraat 1-1a

		Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	E	De indieners voeren aan dat zij eigenaar zijn van en woonachtig zijn in de langgevelboerderij aan de Zandhoek 4. De voorgenomen in pandige splitsing van de boerderij aan de Zandhoek 4a betreft volgens hen hetzelfde gebouw. Zij geven aan dat zij zich niet kunnen verenigen met deze ingreep, mede omdat het volgens hen niet duidelijk is of de betreffende boerderij voldoet aan de voorwaarden voor woningsplitsing zoals opgenomen in het geldende Omgevingsplan Buitengebied 2016. Zij wijzen op de toelichting bij paragraaf 3.8.2 van dat plan en op artikel 69.2 van de planregels. Daarin is opgenomen dat splitsing slechts mogelijk is als deze ten dienste staat van het behoud, herstel en de versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook dient de instandhouding gekoppeld te worden aan een omgevingsvergunning. Volgens indieners blijkt uit de toelichting op het ontwerpplan niet dat aan deze voorwaarden is getoetst of dat hier invulling aan wordt gegeven. Zij achten het daardoor onzorgvuldig om deze splitsing toe te staan.	<i>Deze zienswijze is ongegrond. De boerderij wordt gesplitst op basis van een het toevoegen van een woning in stedelijk gebied.</i>
2.	E	De indieners geven aan dat de voorgenomen splitsing hun woon- en leefklimaat aantast. Zij wijzen op mogelijke nadelige gevolgen voor hun privacy, aangezien de tuin direct grenst aan het perceel waarop de nieuwe woning zou worden gerealiseerd. Volgens hen ontbreekt in de onderbouwing van het plan een zorgvuldige afweging van deze effecten. Er is weliswaar een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, maar dit geeft volgens hen geen duidelijk beeld van hoe de privacy van omwonenden, met name van henzelf, wordt beschermd. Daarnaast leven er zorgen over mogelijke toekomstige ingrepen aan het gebouw, zoals de plaatsing van dakkapellen. Zij vrezen dat dit kan leiden tot directe inkijk in hun tuin. Verder vragen zij zich af of het pand technisch gezien geschikt is voor splitsing, en of geluidsoverlast of contactgeluid binnen het pand voldoende kan worden beperkt. Over deze aspecten wordt volgens hen in de stukken geen duidelijkheid verschaft.	<i>Deze zienswijze is ongegrond. De appellant kan nadeelschade verhalen op de initiatiefnemer als zij nadelige gevolgen ondervinden. De initiatiefnemer heeft voor nu besloten de splitsing niet mee te nemen in het planvoornemen.</i>
3.	E	Op basis van bovenstaande argumenten verzoeken de indieners om het onderdeel van het ontwerp-omgevingsplan dat betrekking heeft op het in pandig splitsen van de boerderij aan de Zandhoek 4a niet vast te stellen, althans niet in de huidige vorm. Zij stellen dat het plan op dit punt onzorgvuldig is onderbouwd en dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen als direct omwonenden.	<i>Deze zienswijze is gegrond. De initiatiefnemer wordt gevraagd nader te onderbouwen waarom de splitsing noodzakelijk/wenselijk is.</i>
4.	D	De indiener stelt dat de motivering rondom de 'passende locatie' onvoldoende is uitgewerkt. Het plan gaat met	<i>Deze zienswijze is deels gegrond. De locatie is gelegen</i>

		name in op het woon- en leefklimaat, maar onvoldoende op ruimtelijke aspecten zoals de aanwezigheid van een bebouwingsconcentratie, de afronding van het stedelijk gebied, doorzichten en de 'draagkracht van het rood'. De gemeente wordt verzocht dit alsnog te onderbouwen.	<i>in een buurtschap dat door gemeente Boekel wordt aangewezen als een aanvaardbare locatie voor ruimte-voor-ruimte woningen. Echter, de initiatiefnemer kan dit duidelijker uitwerken door een uitsnede van dit buurschap (Buurtschap Zandhoek-Runstraat) in de onderbouwing te zetten.</i>
5.	D	Er is een eigen rekenmodule gebruikt bij de motivering. De indiener verzoekt de gemeente de beleidsmatige rekenmodule behorend bij de Omgevingsregeling Noord-Brabant in te vullen en daarin ook de basisinspanningen voor beide voormalige bedrijfswoningen mee te nemen.	<i>Deze zienswijze is gegrond. Voor een correcte toepassing van het provinciale beleid wordt het uitgangspunt gevolgd dat de rekenmodule uit de beleidsregels 'Omgevingsrecht Noord-Brabant' wordt ingevuld. Het gebruik van een eigen rekenmethodiek is daarbij niet toereikend. De gemeente zal in samenwerking met de initiatiefnemer zorgdragen voor het invullen van de juiste rekenmodule. Daarbij zullen ook de basisinspanningen voor de omzetting van beide voormalige bedrijfswoningen worden meegenomen.</i>
6.	D	De landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel Hoekstraat 1-1a voorziet in een dichte beplanting. Op de verbeelding is echter juist een doorzicht tussen beide kavels zichtbaar. De indiener verzoekt de gemeente om het landschappelijk plan hierop aan te passen, zodat een duidelijk scheiding tussen de woningen gerealiseerd wordt middels een landschappelijke inpassing.	<i>Deze zienswijze is gegrond. De zienswijze met betrekking tot het behoud van het doorzicht wordt gegrond verklaard. Gemeente Boekel vraagt de initiatiefnemer een landschappelijke inpassing te realiseren tussen de Hoekstraat 1 en Hoekstraat 1a.</i>

Wijzigingen nodig in verbeelding / regels:**Neerbroek 15C:**

1. Planregel omtrent bebouwing aanpassen van 15% naar 18%.

Neerbroek 18-20

1. Beide boerderijen worden opnieuw aangemerkt als karakteristiek.

Neerbroek 19

1. Er wordt gebruik gemaakt van één bouwmassa van 1.000 m³ waarin twee wooneenheden van 500 m³ elk gerealiseerd mogen worden.

Peelstraat 7

1. Het bouwvlak dient in de verbeelding hersteld te worden.

Zandhoek 4-4a

1. De boerderijsplitsing wordt uit het plan gehaald.