



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	6 april 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Raadsvoorstel bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting:

Aan de Daandelendennen is het planvoornemen om 5 woon-werkkavels te realiseren. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op verschillende zaken uit het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Een uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat er voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en uit verschillende onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan vast te stellen.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst';
 2. Het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' (IDN: NL.IMRO.0755. BPHVENdaandelenden-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp;
 3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Inleiding/probleemstelling:

Het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' voorziet in de realisatie van vijf woon-werkkavels. Het betreft een logische stedenbouwkundige voortzetting aan de noordkant van de bestaande woon-werkkavels aan Daandelendennen 6-10-12-14. Om dit plan planologisch-juridisch te regelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijk geregelde zienswijzeprocedure vanaf 29 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode heeft eenieder ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onderdeel d, Wet ruimtelijke ordening (Wro) de kans gehad om zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven unieke zienswijzen naar voren gebracht. Met dit voorstel leggen wij de beantwoording van de zienswijzen aan u voor en wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' gewijzigd vast te stellen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Raadsbesluit d.d. 13 oktober 2011 (Structuurvisie 2011)
- Collegebesluit d.d. 20 oktober 2020 (ontwerpbestemmingsplan)
- Collegebesluit d.d. 31 maart 2020 (principeverzoek)

Beoogd resultaat:

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van vijf kleinschalige woon-werkkavels aan de Daandelendennen in Venhorst mogelijk gemaakt.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of anderszins gewijzigd vast te stellen. Hier wordt echter geen aanleiding toe gezien.

Argumenten:

Planvoornemen en bestemmingsplan

Het planvoornemen bestaat uit vijf woon-werkkavels van ieder circa 1.000 m² waar kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) is toegestaan. Op basis van de Structuurvisie 2011 is het gebied aangemerkt als afweegbaar gebied voor wonen met aansluitend afweegbaar gebied voor werken, waardoor onderhavig plan met kleinschalige woon-werklocatie een logische invulling is. Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het provinciaal stedelijk gebied, daar waar de provincie stedelijke ontwikkelingen wil laten landen.

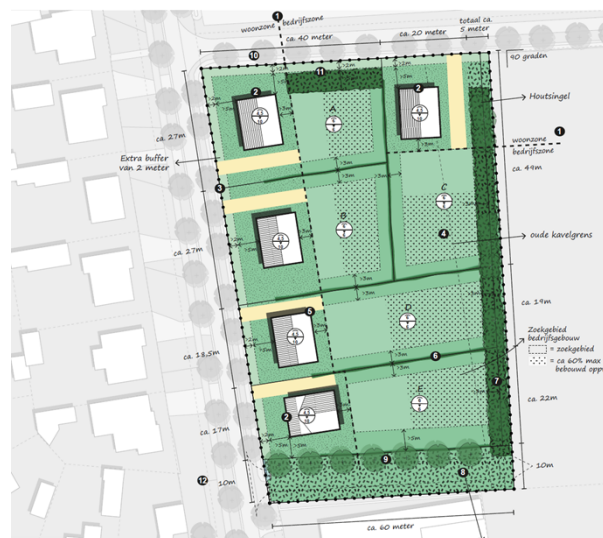
Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw (de bedrijfswoning) mag daarbij maximaal 60% bedragen en de inhoud van de bedrijfswoningen krijgen een maximaal bouwvolume van 650 m³. In de planregels is ook opgenomen dat bedrijfsgebouwen uitsluitend worden gerealiseerd, indien tevens een bedrijfswoning wordt gebouwd.

Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast, zodat de bedrijfsgebouwen minder visueel aanwezig zullen zijn en er aandacht is voor groen. Aan de oostkant komt een houtsingel van circa 5 meter breed, aan de zuidkant een groenstrook met een gebiedseigen bomenrij van circa 10 meter breed en aan de noordkant de aanplant van circa 5 meter struweel ter hoogte van het bedrijfsgebouw.

(concept) Ontwerpbestemmingsplan

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de provincie en het waterschap. Het waterschap gaf aan dat er geen sprake is van ruimtelijke waterschapsbelangen. Wel hadden ze een opmerking over de voorwaardelijke verplichting over de waterberging. Deze regeling is naar voorbeeld van het waterschap aangepast. De provincie had geen opmerkingen.

Vervolgens heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan in officiële procedure te brengen. Daarbij heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode zijn zeven unieke zienswijzen naar voren gebracht. Het waterschap en de provincie hebben geen zienswijzen ingediend. Gezien de hoeveelheid zienswijzen is initiatiefnemer meegegeven om voor vaststelling van het bestemmingsplan met de omgeving om tafel te gaan, het plan toe te lichten en eventuele zorgpunten weg te nemen. Dit gesprek heeft plaatsgevonden en tevens zijn de indieners van de zienswijzen daarna nog persoonlijk uitgenodigd voor een gesprek met de wethouder en



behandelend ambtenaar. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele aanpassingen aangebracht.

Vaststelling bestemmingsplan

Nu kan uw raad het besluit nemen om het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' vast te stellen. Gelijktijdig met de vaststelling wordt u voorgesteld om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen die daarin zijn opgenomen.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal zeven zienswijzen binnengekomen. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt per zienswijze een korte puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven. Uw raad wordt gevraagd om met deze beantwoording in te stemmen.

Aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

De zienswijzen geven op de volgende onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Regels

- In artikel 3.2.2 onder a en 3.2.3 onder c wordt de minimale afstand van gebouwen tot de aan de Daandelendennen grenzende perceelsgrens vergroot van 5 meter naar 7 meter.
- In artikel 3.2.2 onder b en 3.2.3 onder e wordt de minimale afstand tussen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen gewijzigd van 5 meter naar 3 meter, naar aanleiding van de bovengenoemde wijziging.

Verbeelding

- Het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' is 2 meter verschoven ten gevolge van de bovengenoemde wijzigingen in de regels.
- Aan de west- en noordzijde van het plangebied is een groenbestemming gelegd.

Toelichting

- De paragraaf 'Verkeer en parkeren' (paragraaf 4.3) is verduidelijkt.
- Er is alsnog een Aeries-berekening uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting. De paragraaf 'Flora en fauna' (paragraaf 4.9) is naar aanleiding hiervan aangevuld.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Regels en verbeelding

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is komen te vervallen vanwege de resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek.

Toelichting

- De resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek worden verwerkt in paragraaf 4.10 ('Archeologie'). Deze rapportage is toegevoegd in bijlage 1 bij de toelichting.

Financiële gevolgen en dekking:

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's:

De indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan leiden tot een procedure bij de Raad van State.

Daarnaast kan iedereen op de ambtshalve wijzigingen bezwaar maken. Deze gewijzigde punten zijn dermate beperkt, dat niet wordt verwacht dat hier bezwaar op wordt gemaakt.

Communicatie:

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het weekblad Boekel & Venhorst en in de Staatscourant. Verder wordt het vastgestelde plan digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering en evaluatie:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst of de aanvraag past binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst';
2. Het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHVENdaandelenden-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp;
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris, de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Anterieure overeenkomst (niet actief openbaar)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' (toelichting, regels en verbeelding)
- Nota van Zienswijzen
- Memo omgevingsdialoog