



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	1 september 2020
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting:

De gemeenteraad heeft in 2011 ingestemd met de ruimtelijke visie op de dorpsmantel. Aanleiding voor het opstellen van de ruimtelijke visie was de komst van de randweg. In de visie die is opgesteld in 2011 is de toekomstvisie vastgelegd voor zowel de landschappelijke inpassing van de randweg als ontwikkelingsmogelijkheden binnen de dorpsmantel en de aanwezige buurtschappen. De aanleg van de randweg is gestart. Vanuit het gebied in het noordwest kwadrant zijn een aantal ontwikkelopgaven actueel. Voor het college reden om hiermee actief aan de slag te gaan. In de Ontwikkelingsvisie die nu voorligt zijn de benoemde ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie van 2011 voor De Dorpsmantel (gebied Noordwest) uitgewerkt. Aan de hand van deze visie kunnen de ontwikkelopgaven doorvertaald gaan worden in concrete bestemmingsplannen.

Met voorliggend voorstel wordt de Ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Voorgesteld besluit:

De Ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest vast te stellen.

Inleiding/probleemstelling:

Naar aanleiding van de komst van de randweg aan de westzijde van Boekel heeft Croonen Adviseurs in 2011, na een intensief proces met bewoners, de gemeente en de provincie Noord-Brabant, een ruimtelijke visie opgesteld voor de zone die gelegen is tussen de huidige dorpsrand en de randweg. Deze zone wordt aangeduid als "De Dorpsmantel". De gemeenteraad heeft in 2011 ingestemd met deze ruimtelijke visie op de dorpsmantel.

In de visie die is opgesteld in 2011 is de toekomstvisie vastgelegd voor zowel de landschappelijke inpassing van de randweg als ontwikkelingsmogelijkheden binnen De Dorpsmantel en de aanwezige buurtschappen. In de



Plangebied Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest

Ontwikkelingsvisie die nu voorligt zijn de benoemde ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie van 2011 voor De Dorpsmantel (gebied Noordwest) uitgewerkt. Tijdens de themabijeenkomst van 27 augustus 2019 zijn uw raads- en burgerleden bijgepraat en meegenomen in de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie die nu voorligt. Op 26 februari 2019, 18 en 19 maart 2019 en 22 oktober 2019 is met belanghebbenden uit het gebied gesproken over hun ideeën en wensen met betrekking tot de invulling. In deze ontwikkelingsvisie zijn de wensen, ambities en randvoorwaarden van zowel de gemeente als bewoners opgenomen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Voorliggende Ontwikkelingsvisie is een nadere uitwerking van de Ruimtelijke visie voor de dorpsmantel waar de raad in 2011 mee heeft ingestemd.

Beoogd resultaat:

Het beoogde resultaat is dat uw raad de Ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest vaststelt, zodat deze als toetsingskader en leidraad voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied dient.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan een ander besluit nemen dan het voorgestelde besluit. Echter ontstaat er met de naderende aanleg van de randweg een nieuwe ruimtelijke situatie aan de westzijde van Boekel die vraagt om een nieuwe (ontwikkelings-)visie. Een visie waarmee sturing kan worden gegeven aan toekomstige ontwikkelingen en die als onderlegger dient voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein voor de lokale ondernemers van de gemeente Boekel.

Daarnaast worden toekomstige ontwikkelingen getoetst aan de nieuwe Ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest. Als een ontwikkeling niet past in het bestemmingsplan, maar wel in de nieuwe visie dan wordt er een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Uiteindelijk is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Uw raad heeft dus in de planvormingsfase nog een beslissingsmogelijkheid.

Argumenten:

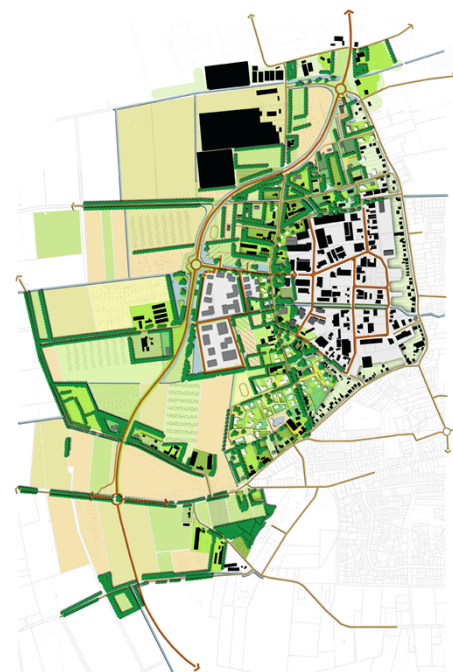
Proces

Er zijn in aanloop naar voorliggende Ontwikkelingsvisie drie sessies door de gemeente georganiseerd; een plenaire omgevingsdialoog met omwonenden, persoonlijke gesprekken tijdens spreekuren en een omgevingsdialoog voor alle belangstellenden. Tijdens elk van deze sessies is gebiedskennis van de bewoners en ondernemers gedeeld en is door hen aangegeven wat er leeft in het gebied. Ook gaf de gekozen systematiek de kans om bewoners en belanghebbenden goed en tijdig te informeren over de stand van zaken rondom het project.

Ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest

Het plangebied van de voorliggende ontwikkelingsvisie bestaat uit de zone die globaal 'opgesloten' wordt door de nieuwe randweg, de Molenstraat, Neerbroek, Tuinstraat en Wilhelminastraat en Erpseweg.

Dit gebied kent een aantal bijzondere kwaliteiten die behouden moeten blijven (o.a. beeldkwaliteit buurtschappen), maar er zijn ook een aantal knelpunten die in de gebiedsontwikkeling meegenomen moeten worden (o.a. doorsnijding door de randweg en verkeersbewegingen vrachtverkeer over smalle historische wegen). Deze analyse van kwaliteiten en knelpunten zijn verwerkt in het ruimtelijk concept. Het ruimtelijk concept vormt de onderlegger voor de ontwikkelingsvisie. Het concept bestaat uit vier aspecten: buurtschappen, verkeersstructuur, bedrijvigheid en wonen. Er zijn binnen deze totaalvisie drie deelprojecten te benoemen:



Kaart Ontwikkelingsvisie

1. Project Neerbroek

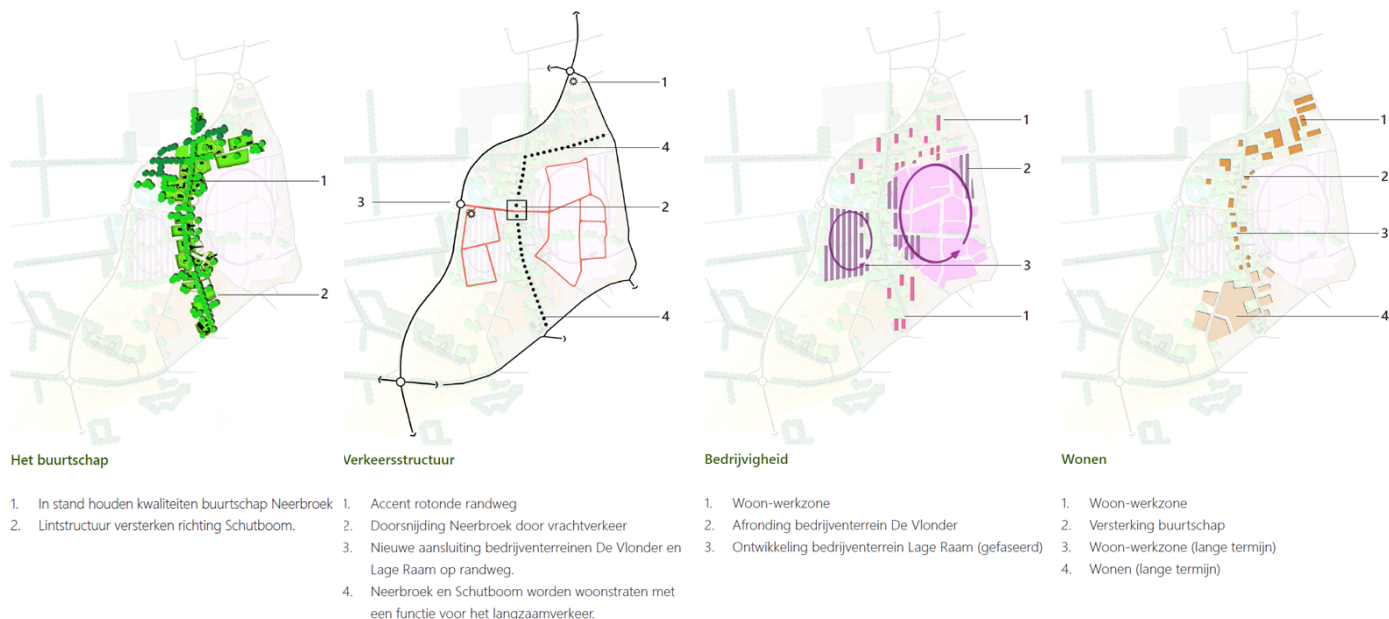
Het buurtschap Neerbroek wordt versterkt door de toevoeging van individuele woningbouw, al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. De route over de Neerbroek wordt aantrekkelijk voor langzaam verkeer door het wegvallen van het vrachtverkeer.

2. Project De Vlonder en Lage Raam

Het bedrijventerrein De Vlonder kan afgerond worden. De omgeving Lage Raam is aangeduid als zoekgebied voor een uitbreiding van het bedrijventerrein.

3. Project Schutboom

De ontwikkelingsvisie op dit deel van De Dorpsrand moet geïnterpreteerd worden als kader scheppend. De gemeente Boekel zal zich passief opstellen in deze ontwikkeling.



Behoeftte bedrijventerreinen

De gemeente Boekel hecht grote waarde aan de eigen lokale ondernemers. Zij moeten de ruimte krijgen om binnen de gemeentegrenzen hun bedrijf te kunnen vestigen dan wel uit te kunnen breiden. De bedrijventerreinen in Venhorst en Boekel beginnen vol te lopen en er zijn concrete behoefttevragen vanuit bestaande lokale ondernemers die ruimte voor uitbreiding van hun bedrijf zoeken. Op dit moment kan de gemeente Boekel deze ruimte niet bieden, waardoor er een reële kans bestaat dat lokale ondernemers hun bedrijf elders buiten de gemeentegrenzen gaan vestigen. Dit is een ongewenste situatie.

Daarnaast is er vorig jaar zomer door Stec Groep een behoefteonderzoek naar bedrijventerreinen binnen de gemeente Boekel uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn tijdens de themabijeenkomst van 27 augustus 2019 aan uw raad gepresenteerd. Voor de periode 2019 tot en met 2030 verwacht Stec Groep voor de gemeente Boekel een uitbreidingsvraag tot 4,2 hectare (hoge scenario). Deze vraagraming is gebaseerd op een actuele vertaling van de recente provinciale prognose.

De concrete behoefte in samenhang met het behoefteonderzoek maakt dat er in de Ontwikkelingsvisie ruimte is gereserveerd voor een nieuw bedrijventerrein nabij de randweg. Dat bedrijventerrein gaat de vraag naar stevigere bedrijvigheid (tot en met categorie 3) invullen zoals dat ook op De Vlonder is gedaan. Op de nu lopende woon-werklocaties is sprake van lichtere bedrijvigheid (categorie 1 en 2).

Geur

De geurproblematiek van De Elzen is een bekend probleem en vormt ook voor een deel van het gebied in de Ontwikkelingsvisie een beperkende factor. Het deel ten noorden van grofweg de lijn

