



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 16 februari 2016
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Statenweg 36, Venhorst"

Samenvatting

Voor het herontwikkelen van de locatie Statenweg 36 in Venhorst is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. De bedoeling is om ter plaatse de bestaande woning en bijgebouwen te vervangen. Hierbij worden de woning en bijgebouwen groter dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2005. Als tegenprestatie wordt de locatie landschappelijk verbeterd en worden er gebouwen gesloopt. Tevens is er een hogere grenswaarde toegekend door het college omdat de woning op korte afstand van de weg ligt. Het geluid van het wegverkeer kent een hogere, maar acceptabele belasting dan normaal.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het plan gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op een zienswijze van de provincie over het borgen van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze zienswijze is overgenomen door het college en verwerkt in het vast te stellen plan.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Statenweg 36, Venhorst" met de identificatiecode NL.IMRO.0755.BPHBGstatenweg36-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerp bestemmingsplan. De wijziging betreft het toevoegen van artikel 8.2 aan de regels naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.
2. Te verklaren dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld aangezien het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst verzekerd is

Inleiding/probleemstelling

De boerderij aan Statenweg 36 is vorig jaar aangekocht door de familie Van de Vondervoort. Dit hebben zij gedaan om ter plaatse te gaan wonen. Hiervoor moet de boerderij wel herbouwd worden en zal ook het perceel en de bebouwing die daar staat in z'n geheel aangepakt moeten worden. De wens hierbij is om een grotere wooninhoud en meer oppervlak aan bijgebouwen toe te staan dan normaal toegestaan. Dit kan via onze beleidsregeling Vitaal Buitengebied.

Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De procedure daarvoor is door ons college opgestart. Er is een zienswijze ingediend door de provincie. Deze hebben wij overgenomen en is inmiddels verwerkt in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Wij moeten ook een besluit nemen om hogere grenswaarden toe te kennen in verband met het wegverkeerslawaaï. Dit is verder een bevoegdheid van ons college. In ons besluit over dit raadsvoorstel hebben wij het ontwerpbesluit hiervoor definitief vastgesteld. Er waren geen reacties op dit ontwerpbesluit.

Wij vragen u met dit voorstel om het bestemmingsplan "Statenweg 36, Venhorst" gewijzigde vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen omdat er al een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Relatie met eerdere besluitvorming

- ✓ Bestemmingsplan Buitengebied 2005
- ✓ Structuurvisie Boekel 2011
- ✓ Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel 2013

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en uitvoerbaar bestemmingsplan dat resulteert in een kwalitatieve verbetering van de fysieke omgeving ter plaatse van Statenweg 36 en tegemoet komt aan de wensen van de initiatiefnemer.

Keuzemogelijkheden

Niet van toepassing.

Argumenten

1. Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan is nodig omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels of mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Het plan houdt in dat alle gebouwen op het perceel worden gesaneerd en volledig nieuw worden opgetrokken. Hierbij wordt de maximale maat voor de inhoud van de woning en het oppervlak aan bijgebouwen groter dan in het bestemmingsplan Buitengebied 2005 is toegestaan.

1.1. Huidige situatie

Op de hiernaast staande luchtfoto is de huidige situatie in beeld gebracht. Er is sprake van een oude agrarische locatie met de nodige bijgebouwen. Verspreid over het hele perceel. De bestaande boerderij in het midden ligt op enkele meters van de Statenweg. De locatie is een herkenbaar en opvallend ensemble bij de entree van het dorp Venhorst. Vanuit het westen en het oosten is de locatie goed zichtbaar als men Venhorst in of uit rijdt.



De huidige bouwkundige staat oogt vervallen en het geheel ziet er rommelig uit. De initiatiefnemer heeft aangegeven hier te willen gaan wonen, maar daar is een aanzienlijke verbetering van de bebouwing voor nodig. De bouwtechnische staat vertoont gebreken, die hersteld moeten worden. Ook de beplanting, met name aan de westzijde, komt niet uitnodigend over bij de entree van het dorp. Voor al deze aspecten is winst te halen. De uitstraling en samenhang met de omgeving kan veel beter gemaakt worden dan in de huidige situatie. Inmiddels is de nieuwe eigenaar en initiatiefnemer al begonnen met het opschonen van het perceel. De bestaande beplanting is aangepakt en enkele bijgebouwen worden op korte termijn gesaneerd.

1.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing vervangen door een hoofdgebouw, de woning en twee bijgebouwen. Het grootste bijgebouw, op de locatie waar nu ook een bestaand bijgebouw staat, krijgt een bouwmassa van 250 m². Met een agrarische verschijningsvorm. Deze wordt als schuur bij de woning gebruikt. Het tweede, kleinere bijgebouw zal een kippenren met beperkte opslag zijn. Deze ligt achter de woonboerderij. De woonboerderij wordt helemaal herbouwd en in landelijke stijl opgetrokken.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Het inpassingsplan is opgenomen in het bestemmingsplan en de overeenkomst. Hiermee ontstaat er een veel meer uitnodigende locatie bij de entree van het dorp Venhorst. Passend in het landschap rondom Venhorst.

Zoals gezegd zal de inhoud van de woning groter worden dan normaal: 1.200 m³ maximaal. Ook de bijgebouwen zijn groter dan normaal: in totaal maximaal 442 m². Hierbij wordt het inpandige gedeelte van de woonboerderij dat als bijgebouw functioneert meegeteld als bijgebouw. De vrijstaande bijgebouwen worden dan ca. 290 m² groot. Beide maatvoeringen zijn passend op een oude agrarische locatie waar nog een behoorlijk perceel aanwezig is. De overmaat is dus 600 m³ voor de woning en 342 m² voor de bijgebouwen.

2. Beleid

Het plan is getoetst aan de geldende beleidskaders. Dit is opgenomen in de toelichting. De belangrijkste aspecten van het beleid staan hieronder.

2.1. Provinciale verordening

Het plan past binnen de regels van de VR2014. Het gaat om een bestaande woonbestemming. Omdat er wel een grotere inhoud van de woning wordt toegestaan is artikel 3.2 van de VR2014 van toepassing. Deze bepaalt dat de landschappelijke kwaliteit verbeterd moet worden bij ontwikkeling. In het regionale afsprakenkader hiervoor is vastgelegd dat grotere burgerwoningen in categorie III vallen: er moet een landschappelijke verbetering worden gerealiseerd volgens de forfaitaire berekening van de gemeente Boekel (Vitaal Buitengebied).

In de anterieure overeenkomst en het plan is een bestemmingswinst van ca. € 80.000 bepaald. Hiervan moet 20% terugkomen in landschappelijke verbetering (€ 16.000). Deze moet voldoen aan de regels uit de VR2014 en kan betrekking hebben op o.a. sloop, cultuurhistorie, landschap en nieuwe natuur. Het plan voorziet in een verbetering van ruim € 10.500 aan landschappelijke verbetering en sloop. Daarnaast wordt nog eens ca. € 5.500 gestort in het fonds Vitaal Buitengebied. Al met al voldoet het plan aan artikel 3.2 van de VR2014.

2.2. Structuurvisie Boekel

In de SV Boekel is de locatie opgenomen binnen het "woongebied". Het wonen heeft hier een primaire functie. Het plan past prima binnen de structuurvisie. Zeker nu de woonomgeving een aanzienlijke verbetering krijgt door allerlei kwaliteitsimpulsen op deze locatie.

2.3. Vitaal Buitengebied

Ondanks dat de locatie tegen de kern Venhorst aan ligt, valt ze onder het buitengebied van Venhorst. De beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel biedt mogelijkheden om te ontwikkelen, mits daar een kwaliteitsverbetering tegenover staat. Het plan past daarbinnen. De strategische toets laat zien dat dit plan leidt tot verbetering van het buitengebied:

- a. Het past binnen de zonering van prioritaire functies, zoals opgenomen in de Structuurvisie Boekel;
- b. Het plan levert een aanzienlijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving. Hierbij is van belang dat de locatie aan de entree van Venhorst ligt en daarmee de visuele verbetering van de locatie waarde heeft;
- c. Het plan past binnen de zonering "luwte" c.q. "dynamiek";
- d. De balans tussen dorp en buitengebied wordt niet verstoord, Door de woning weer goed bruikbaar en leefbaar te maken wordt ook bijgedragen aan de leefbaarheid van Venhorst.

In het plan en de overeenkomst is de berekening voor Vitaal Buitengebied opgenomen en geborgd. Er wordt voor ca. € 16.000 aan tegenprestatie geleverd. Vooral door sloop van oude bebouwing en het realiseren van de landschappelijke inpassing en structuur op de locatie. Daarnaast, zonder daar waarde aan toe te kennen, is de initiatiefnemer voornemens om de oude boerderij in een landelijke stijl en omvang opnieuw op te trekken op vrijwel de oorspronkelijke fundamenteën. Ook de situering van bijgebouwen wordt op de oude opzet afgestemd. Hiermee wil men recht doen aan de locatie en de historische opbouw van deze locatie.

3. Hogere grenswaarde

De woning ligt aan de Statenweg in Venhorst. Deze hoofdontsluiting is ter plaatse begrensd op maximaal 50 km/h. Er geldt een hogere geluidsbelasting op de voorgevel door wegverkeer. Uit het onderzoek wegverkeerlawaaï blijkt dat er een hogere grenswaarde nodig is om aan de Wet geluidshinder te kunnen voldoen. Deze ontheffing is tegelijk met het plan aangevraagd.

Het toekennen van een hogere grenswaarde is een bevoegdheid van ons college. Wij hebben dat besluit genomen tegelijk met de behandeling van dit raadsvoorstel. In de bijlagen is dit besluit opgenomen. Hiertegen staat bezwaar open, maar dat wordt niet verwacht. Er zijn ook geen reacties op het ontwerpbesluit hiervoor ingekomen.

4. Exploitatieplan niet nodig

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Deze is bijgevoegd. Het planschaderisico is hier ook in opgenomen.

5. Zienswijze provincie overgenomen

Op 22 december 2015 heeft de provincie een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze is gericht op de planologische borging van de uitvoering van de vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 van de VR2014. Dit heeft een formeel karakter.

In de reactie geeft de provincie ook aan dat er geen inhoudelijke bezwaren tegen het plan zijn en dat het de provincie enkel om de planologische borging gaat.

Wij hebben een voorbeeldregeling van de provincie ontvangen om deze borging te regelen. Deze regeling is opgenomen in artikel 8.2 van de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt volledig tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.

Er is derhalve sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiële gevolgen en dekking

Voor het voeren van een herzieningsprocedure zijn leges verschuldigd. Deze bedragen € 5.243 en zijn inmiddels in rekening gebracht.

De ontwikkeling gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van de omgeving op basis van Vitaal Buitengebied Boekel. Deze tegenprestatie wordt voor een deel uitgevoerd door storting in het gemeentelijke fonds Vitaal Buitengebied: € 5.402. Dit bedrag wordt 4 weken na het onherroepelijk worden van het plan in rekening gebracht.

Er zijn verder geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Risico's

Tegen het vaststellingsbesluit staat nog beroep open bij Raad van State. Nu de gemeente de zienswijze van de provincie heeft verwerkt en opgevolgd is het risico op bezwaar zeer gering.

Verder niet van toepassing.

Communicatie

