



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
2201

Datum voorstel: 21 mei 2024

Zaaknummer
1958

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam

Inleiding:

Binnen de ondernemers van de gemeente Boekel is behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. Mede naar aanleiding hiervan is de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest opgesteld en op 8 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is de omgeving Lage Raam aangeduid als toekomstige uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein van Boekel. Inmiddels is de visie voor ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam uitgewerkt in een bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan. De ontwerpen hiervan hebben voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen, waarvan vier identieke, ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen en hebben geleid tot het bestemmingsplan zoals dat nu gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. De gemeenteraad wordt dan ook gevraagd om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan (gewijzigd) vast te stellen.

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met de Nota van Zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam'.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKbtlageraam-VA01) gewijzigd vaststellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp.
3. Het exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam vaststellen.
4. Kennis nemen van het Kwaliteitskader Bedrijventerrein Lage Raam.

Toelichting

Op 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest vastgesteld. In deze visie is de omgeving Lage Raam aangeduid als toekomstige uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein van Boekel. Na vaststelling van de visie is het proces opgestart om uiteindelijk te komen tot het vaststellen van het bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam.



Afbeelding 1. (v.l.n.r.) Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest, Inrichtingsplan bedrijventerrein, Verbeelding estemmingsplan

Hierna wordt kort de eerdere besluitvorming in de bestemmingsplantraject besproken. Daarin wordt ook kort toegelicht welke aanpassing zijn doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

Participatie/omgevingsdialoog

De gemeente Boekel wil dit traject zorgvuldig doorlopen en voldoende ruimte bieden aan belanghebbenden en omwonenden. In het kader van de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest, waar bedrijventerrein Lage Raam een belangrijk onderdeel van is, is er al zorgvuldig aandacht besteedt aan de omgevingsdialoog (twee openbare sessies en individuele gesprekken).

Daarnaast heeft de gemeente op 24 februari 2022 een Omgevingsdialoog gehouden in Nia Domo, waarbij zowel plan Bedrijventerrein Lage Raam als nabijgelegen plannen Schutboom en Tuinstraat met geïnteresseerden en omwonenden is gedeeld. Tijdens deze Omgevingsdialoog konden aanwezigen vragen stellen, in discussie gaan en een reactieformulier achterlaten. Alle direct omwonenden hebben een persoonlijke uitnodiging hiervoor ontvangen en daarnaast heeft de gemeente voor al haar inwoners een uitnodiging in het Boekels Weekblad geplaatst.

Tijdens de Omgevingsdialoog hebben 21 aanwezigen gebruik gemaakt van de aangeboden reactieformulieren. Deze reacties zijn reeds verwerkt in de Nota van vooroverleg en inspraak.

Tijdens de omgevingsdialoog voor Schutboom fase 2 (20 november 2023) is ook het ontwerpbestemmingsplan voor bedrijventerrein Lage Raam (nogmaals) gepresenteerd.

Kwaliteitskader bedrijventerrein Lage Raam

De gemeente Boekel is welstandsvrij en in traditionele bestemmingsplannen kun je nauwelijks iets regelen als het gaat om duurzaamheid. Toch willen we, gezien de prominentie ligging aan de randweg, bedrijventerrein Lage Raam kwaliteitskaders meegeven. Enerzijds ziet het kwaliteitskader toe op de uitstraling van de bebouwing en de ruimte daar omheen. Anderzijds zijn ook de duurzaamheidsaspecten voor de nieuwe bedrijven in het kwaliteitskader opgenomen. Het Kwaliteitskader kunnen we niet koppelen aan het bestemmingsplan, maar wordt gekoppeld aan de verkoop van de percelen.

Wij vragen uw raad om kennis te nemen van het Kwaliteitskader (zie bijlage 4). Er is bewust gekozen om alleen kennis te nemen, omdat het Kwaliteitskader nog bijgesteld kan worden als de gemeente daadwerkelijk de gronden gaat uitgeven. Immers kunnen (als voorbeeld) duurzaamheidsaspecten over een paar jaar heel anders zijn dan nu opgenomen in het Kwaliteitskader. Tegen die tijd houden we het Kwaliteitskader nog eens tegen het licht en scherpen aan waar nodig.

Ontwerpbestemmingsplan

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 was er gemeentebreed de urgentie om ontwerpbestemmingsplannen nog voor die datum ter inzage te leggen. Alleen dan mag het proces nog onder het inmiddels oude recht worden voortgezet. Uiteindelijk is het gelukt om het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' vanaf 21 december 2023 ter inzage te leggen.

Gedurende zes weken heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen (bijlage 2) wordt per zienswijze een korte puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven en of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De (particuliere) indieners van de zienswijzen zijn reeds ook op gesprek geweest bij de behandeld ambtenaar en de wethouder om zodoende hun zienswijze ook mondeling toe te lichten, eventueel hun zorgen te uiten en konden de behandelend ambtenaar en de wethouder daarover met hun in gesprek.

Uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met de beantwoording zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- De Nota van Zienswijze is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat de gronden pas mogen worden bebouwd en gebruikt als nader onderzoek naar de das is uitgevoerd én eventuele compenserende maatregelen zijn genomen.
- Er is een aanduiding 'milieuzone – spuitzone' opgenomen op de verbeelding, waarbij in de planregels (artikel 12.5) is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies zijn toegestaan.

Exploitatieplan

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatiegebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van alle gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd. Praktisch betekent het dat op het moment dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt en de gemeente geen eigenaar is van de grond en er geen contractuele afspraken zijn met de eigenaren, de eigenaar bijvoorbeeld een bedrijfskavel "gratis" zou kunnen bouwen zonder dat zij daartoe aan de gemeente een vergoeding moet betalen. Een exploitatieplan zorgt ervoor dat in dat geval de gemeente de kosten kan "verhalen" op de eigenaar.

Het exploitatieplan (zie bijlage 3) hoort bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam', wat door de gemeenteraad van de gemeente Boekel gelijktijdig moet worden vastgesteld met dit exploitatieplan. De uitgangspunten en planregels van het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. Het ontwerp-exploitatieplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het exploitatieplan zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend.

Wij vragen uw raad dan ook om het exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Er zijn zeven zienswijzen ingediend, waarvan vier identieke zienswijzen. De indieners van deze zienswijzen kunnen, net als alle andere belanghebbenden, in beroep gaan tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit kan leiden tot een procedure bij de Raad van State en daarmee tot vertraging van het plan.

Financiën

De kosten die gepaard zijn geweest met het opstellen van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en bijbehorende milieuonderzoeken vallen binnen de grondexploitatie van het bedrijventerrein Lage Raam zoals vastgesteld in de grondbedrijfsrapportage 2024. Door het vaststellen van het exploitatieplan is er tevens de mogelijkheid om kosten te verhalen van eigenaren in het exploitatiegebied die door de gemeente nog niet zijn aangekocht of waarmee geen contractuele afspraken zijn gemaakt.

Participatie

Het ontwikkelen van bedrijventerrein Lage Raam is een projectuitwerking uit de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest. In het kader van deze visie zijn er diverse omgevingsdialogen gehouden. Daarnaast is in het kader van bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden in de Nia Domo. Voor meer informatie zie kopje 'Participatie/omgevingsdialoog'.

Alternatieven

Uw raad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wij zien hier echter geen aanleiding toe.

Communicatie/publicatie

Uw besluit wordt gepubliceerd in het Weekblad Boekel Venhorst en in het Gemeenteblad (<https://www.officielebekendmakingen.nl/>). Verder wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd en digitaal ontsloten via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home> (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKbtlageraam-VA01).

Uitvoering/Vervolg

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. *Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam*
2. *Nota van Zienswijzen*
3. *Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam*
4. *Kwaliteitskader bedrijventerrein Lage Raam*