



VOORSTEL AAN DE RAAD

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

Documentnummer
1960

Datum voorstel: 21 mei 2024

Zaaknummer
1957

**Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan
Schutboom fase 2**

Inleiding:

De gemeente is bezig met de ontwikkeling van woningen in haar gemeente. Voor nieuwbouwwijk Schutboom heeft de gemeenteraad eerder al het bestemmingsplan voor fase 1 vastgesteld. Voor fase 2 is vorig jaar oktober het stedenbouwkundig plan opgesteld, waarna in november de omgevingsdialog heeft plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een ontwerpbestemmingsplan, die vanaf 21 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven unieke zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Naar aanleiding hiervan en door ambtelijke wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom fase 2'.
2. Het bestemmingsplan 'Schutboom fase 2' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKschutboom2-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp.
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Toelichting

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

Stedenbouwkundig plan

Op 15 december 2022 heeft uw raad voor fase 1 het bestemmingsplan 'Schutboom' vastgesteld. Als vervolg hierop is door NieuwBlauw een stedenbouwkundig plan voor fase 2 opgesteld. In het stedenbouwkundig plan is onder andere rekening gehouden met de inpassing van de Ruimte voor Ruimte kavels en minimaal 30% sociale huurwoningen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan waarmee het college op 24 oktober 2023 heeft ingestemd. Uw raad is door middel van de memo d.d. 24 oktober 2023 (Allonge op samenwerkingsovereenkomst Ruimte voor Ruimte en stedenbouwkundig plan Schutboom – fase 2) op de hoogte gebracht. Het stedenbouwkundig plan diende als basis voor de omgevingsdialog én als basis voor het bestemmingsplan.



In het plan Schutboom fase 2 is uiteindelijk ook de particuliere ontwikkeling op het perceel Heivelden 2 meegenomen. Hier wordt het agrarisch bedrijf met bijbehorende milieuvergunning gesaneerd en daarvoor in de plaats komen drie woningen.

Omgevingsdialoog

Na overeenstemming met de grondeigenaren en Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte én het akkoord op het stedenbouwkundig plan is kort daarna een omgevingsdialoog gehouden in de Nia Domo. Tijdens deze openbare inloopavond is ook het nabijgelegen bestemmingsplan voor het bedrijventerrein nogmaals gepresenteerd. Belangstellenden konden in gesprek gaan met de betrokken ambtenaren en de wethouder én men kon een reactieformulier achterlaten. De inspraakreacties zijn gebundeld en voorzien van beantwoording in de Nota van Inspraak, die ook als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Dit document is ook naar de indieners van de reacties separaat toegestuurd.

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 'Schutboom fase 2' 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 1) 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 en door ambtelijke wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

VERBEELDING

- 'Specifieke bouwaanduiding-voorwaardelijke verplichting 3' toegevoegd (voorwaardelijke verplichting spuitzone agrarische bedrijf)
- Verkaveling en bijbehorende bouwvlakken zuidwestelijk deel van het plangebied aangepast
- Gebiedsaanduidingen 'overige zone - in verordening toe te voegen stedelijk gebied' en 'overige zone - in verordening te verwijderen landelijk gebied' zijn tevens gelegd over zuidwestelijk deel van het plangebied
- Maatvoering maximum volume is toegevoegd in het zuidwestelijk deel van het plangebied.
- Goot- en bouwhoogte in het zuidwestelijk deel is aangepast van respectievelijk 8m en 11m naar 5m en 8m.
- Figuur 'hartlijn leiding - riool' toegevoegd
- Aansluiting Erpseweg is aangepast

REGELS

- Bijlage B: methodiek berekening investeringsbijdrage geactualiseerd
- Bijlage C: toegevoegd

- Artikel 1: IMRO-code aangepast
- 3.1: aanduiding 'hartlijn leiding - riool' opgenomen in de bestemmingsomschrijving
- 4.1: aanduiding 'hartlijn leiding - riool' opgenomen in de bestemmingsomschrijving
- 5.2.1: maximaal volume opgenomen
- 5.4: voorwaardelijke verplichting opgenomen t.b.v. nader onderzoek naar de das en steenuil
- 5.5.6 en 5.6.e voorwaardelijke verplichting spuitzone agrarische bedrijf toegevoegd en afwijkingsmogelijkheid.

- hoogte bijbehorende bouwwerken is aangepast naar 3,25 m.

TOELICHTING

- Bijlage H: methodiek berekening investeringsbijdrage geactualiseerd
- Bijlage I: aangevuld en voorzien van conclusie
- Bijlage L: toegevoegd
- Bijlage M: toegevoegd

- 2.2.4 Groen: Landschappelijke inpassingsplan Heivelden 2 toegevoegd en Kwaliteitsverbetering landschap aangepast
- 3.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV): Aangepast
- 4.2 Bedrijven en milieuzonering: in beschrijving is het agrarisch bedrijf ten noorden van planlocatie en de opgenomen voorwaardelijke verplichting toegevoegd
- 4.9 Aangepast naar aanleiding van zienswijze
- 4.10 Spuitzones: in beschrijving is het agrarisch bedrijf ten noorden van planlocatie en de opgenomen voorwaardelijke verplichting toegevoegd
- 7.2 Terinzagelegging ontwerp: geactualiseerd
- Tekeningen zijn geactualiseerd

Uw raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan (bijlage 2) gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

Er zijn zeven zienswijzen ingediend. 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 in de woningbouwontwikkeling van Boekel.

Financiën

De kosten die gepaard zijn geweest met het optellen van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en bijbehorende milieuonderzoeken vallen binnen de grondexploitatie Schutboom zoals vastgesteld in de grondbedrijfsrapportage 2024.

Daarnaast is voor de ontwikkeling op het perceel Heivelden 2 een anterieure overeenkomst afgesloten (bijlage 3). Omdat het kostenverhaal daarmee op andere wijze is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Participatie

Het ontwikkelen van de nieuwbouwwijk Schutboom 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 Schutboom fase 1 alsmede voor bestemmingsplan Schutboom fase 2 een omgevingsdialoog gehouden in de Nia Domo.

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 Gemeentebled (<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.BPHBOEKschutboom2-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. Nota van Zienswijzen
2. Bestemmingsplan Schutboom fase 2
3. Anterieure overeenkomst (**niet actief openbaar**)