



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 29 april 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Zienswijze en vaststelling van het bestemmingsplan “Zandhoek – Kiesbeemd” te Boekel

Samenvatting

Tegen het ontwerp bestemmingsplan “Zandhoek – Kiesbeemd” zijn zienswijzen ingebracht. Ons college stelt voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren. Door een kleine aanpassing in het plan, gewijzigde beleidskaders en het verloop in de tijd moest het plan aangepast worden. De toelichting en de regels zijn aangepast en de betrokken varkensbedrijven zijn inmiddels ook gestopt. Het plan maakt de ontwikkeling van drie nieuwe woningen, de sanering van beide varkensbedrijven en aanleg van nieuwe natuur mogelijk. Daarnaast is nog een aanvullende tegenprestatie verschuldigd in het fonds Vitaal Buitengebied.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd vastgesteld worden.

Voorgesteld besluit:

Wij stellen uw raad voor om:

- a. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan “Zandhoek – Kiesbeemd” ongegrond te verklaren;
- b. het bestemmingsplan “Zandhoek – Kiesbeemd” met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBGzandhoek1719-VA01 gewijzigd vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de exploitatie anderszins is geregeld;
- d. het vaststellingsbesluit te publiceren en vrij te geven voor beroep, conform de wettelijke bepalingen.

Inleiding/probleemstelling

Begin 2013 heeft ons college het ontwerp bestemmingsplan “Zandhoek – Kiesbeemd” ter inzage gelegd voor zienswijzen. Het ontwerp dateert van 10 mei 2012. In de zienswijzetermijn is één zienswijze ingediend. Door één van de omwonende agrarische ondernemers. De provincie heeft formeel geen zienswijze ingediend, ondanks dat op dat moment nog niet werd voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel Ruimte voor Ruimte.

Het plan kan inmiddels vastgesteld worden. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan wezenlijk aan te passen. Wel zijn er aanpassingen nodig door het wijzigen van beleid en de definitieve beëindiging van beide agrarische bedrijven in het plangebied voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De gemeenteraad wordt gevraagd om een besluit te nemen over de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Relatie met eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan Buitengebied 2005;
- Structuurvisie Boekel 2011;
- Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel 2013;
- Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte woningen, gemeente Boekel", maart 2014;

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en uitvoerbaar bestemmingsplan voor het oprichten van drie nieuwe woningen in combinatie met de volledige sanering van twee varkensbedrijven op de locaties Zandhoek 17 en 19 te Boekel.

Keuzemogelijkheden

Als alternatief zou uw raad er voor kunnen kiezen om de vastgestelde beleidsvisie Vitaal Buitengebied op het plan van toepassing te verklaren. Hiermee worden eerder gemaakte en vastgelegde afspraken losgelaten. Wij denken niet dat dit een heel ander plan of een andere kwaliteitsverbetering tot gevolg zal hebben. Het kost in ieder geval enkele duizenden euro's aan extra capaciteit, extra planvorming en overleg over een nieuwe anterieure overeenkomst. Zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemers. De procedure zal ook opnieuw opgestart moeten worden. Wij raden dit af.

Uw raad zou er ook voor kunnen kiezen het plan niet vast te stellen. Wij zien hier geen redenen voor.

Argumenten

Wij verwijzen tevens naar de toelichting van het bestemmingsplan

1. Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de volledige sanering van twee varkenshouderijen. Deze liggen nu nog op de locaties Zandhoek 17 en 19 te Boekel. In de gebied tussen de Zandhoek en de Kiesbeemd. Een deel van het plangebied is bestemd als twee "agrarische bouwblokken". De overige gronden zijn bestemd als "agrarisch gebied". De locatie ligt in het verwevingsgebied, pal tegen het extensiveringsgebied aan.

Met het nieuwe plan worden er drie nieuwe burgerwoningen toegevoegd. De twee bestaande bedrijfswoningen worden ook als burgerwoning bestemd. Een groot deel van de omliggende gronden krijgt een nieuwe bestemming "natuur". Overige gronden worden bestemd als "Tuin".

De motivatie van deze ontwikkeling ligt in de gewenste afwaartse beweging van de veehouderij in de dorpsranden. De belasting van de dorpskernen moet naar beneden. Dit kan door het saneren van veehouderij in deze gebieden. In ruil hiervoor zijn andere vervangende functies afweegbaar. In dit geval is hierbij gebruik gemaakt van de bestaande beleidsregel Ruimte voor Ruimte, in combinatie met de – toen nog concept – beleidsvisie Vitaal Buitengebied: twee woningen vinden hun oorsprong in Ruimte voor Ruimte. De derde woning wordt toegevoegd op grond van de voorloper van Vitaal buitengebied. Dit plan diende destijds als pilot voor deze gemeentelijke regeling.

2. Structuurvisie Boekel

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als onderdeel van de "dorpsmantel" en ligt de locatie ook in een bebouwingscluster. Hierbinnen is het beleid gericht op verbeteren van de kwaliteit van de buurtschappen. Onder meer door sloop en vervangende bebouwing en functies. Altijd onder voorwaarde van ruimtelijke kwaliteitswinst. In dit plan is hier nadrukkelijk sprake van. Ook de opzet van de ontwikkeling met vrijstaande en landelijke woningtypen en landschappelijke inpassing sluit aan op de kaders uit de structuurvisie.

3. Beleidsvisie Vitaal Buitengebied

Dit plan is al eind 2011, begin 2012 definitief vorm gegeven. Ons college heeft het ontwerp van het plan echter pas in januari 2013 vrijgegeven. Onder andere als gevolg van de tracédiscussie

voor de randweg. Er was begin 2012 al overeenstemming over de uitwerking en toen is er ook een anterieure overeenkomst met partijen getekend. Dit op grond van het eerste concept van de beleidsvisie.

De overeenkomst van 19 april 2012 wijkt om deze reden af van het nu geldende beleid van Vitaal Buitengebied. Partijen hadden op dat moment wel overeenstemming met elkaar over de vereiste tegenprestatie voor het toevoegen van de derde nieuwe woning. Hier liggen dus concrete afspraken aan ten grondslag. In onze beleving kunnen en moeten deze afspraken gerespecteerd worden, ondanks dat deze afwijken van het uiteindelijk vastgestelde beleid. Op hoofdlijnen zijn wij daarbij van mening dat de tegenprestatie voor deze derde woning in redelijke verhouding staat tot de tegenprestatie die op grond van de vastgestelde beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel zou zijn vereist.

Overigens hebben de initiatiefnemers begin 2014 aangegeven het toegestane oppervlak aan bijgebouwen bij de woning op te willen rekken naar 150 m² in plaats van 100 m², zoals opgenomen in de overeenkomst en het ontwerp. Ons college heeft hier mee ingestemd, onder voorwaarde van toepassing van de vastgestelde beleidsvisie Vitaal Buitengebied. Hiervoor is in april 2014 een aanvullende overeenkomst opgesteld.

4. Zienswijzen

Er is één ontvankelijk zienswijze ingediend. Deze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in de regels of verbeelding. Wel is in de toelichting een nadere onderbouwing opgenomen hierover. De zienswijze heeft met name betrekking op de mogelijke gevolgen voor het agrarische bedrijf van de indiener van de zienswijzen. Wij verwijzen naar de Nota van Zienswijzen.

5. Ruimte voor Ruimte

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte vereist dat er bewijsstukken worden overlegd bij toepassing van de regeling. Tijdens de ontwerpfasen kon dit nog niet, omdat de beide bedrijven nog actief waren. Normaliter dient de provincie hierop standaard een zienswijze in. Dit is om onbekende redenen niet gebeurd. Wel is ambtshalve door de gemeente bij de toezending van het ontwerp plan aangegeven dat deze stukken bij de vaststelling beschikbaar zijn.

Inmiddels zijn beide bedrijven geheel beëindigd en zijn alle bewijsstukken overlegd. Op 7 april 2014 is door de afdeling Vastgoed van de provincie een formeel akkoord gegeven voor de bewijsstukken. Dit is ook opgenomen in de Nota van Zienswijzen. De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zijn als bijlage bijgevoegd.

6. Gewijzigde vaststelling

Uw gemeenteraad ligt nu een gewijzigd bestemmingsplan voor ter vaststelling. Het document dat u aantreft is in hoofdzaak gewijzigd in de Toelichting. Het niet juridisch bindende deel van het plan. Redenen hiervan liggen met name in het inmiddels gewijzigde beleid (archeologie, verordening ruimte, etc)

In de regels zijn enkele wijzigingen opgenomen met betrekking op de volgende onderdelen:

- De wijziging van 100 m² bijgebouw naar 150 m² bijgebouw per woning;
- Aanpassing van de planregels aan het onlangs door uw raad vastgestelde Archeologiebeleid (artikel 6.2);
- Aanpassing van de regels aan het laatste mantelzorgprotocol;
- Correctie van enkele verwijzingsfouten en andere technische aanpassingen;

Wij verwijzen verder naar de Nota van zienswijzen voor meer details over deze (ambtshalve) aanpassingen.

Financiële gevolgen en dekking

Op grond van het voorliggende plan en de aangegane overeenkomst heeft dit plan de volgende gevolgen voor de gemeente:

- De initiatiefnemers betalen een bijdrage van (€ 18.380 + € 7.000 =) **€ 25.380** voor het fonds Vitaal Buitengebied: voor landschappelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied;
- De initiatiefnemers zijn leges verschuldigd voor de planologische procedure. Deze bedragen **€ 4.800** (verzoek dateert van 2010).

Voor de gemeente zijn er verder geen financiële gevolgen.

Risico's

De indiener van zienswijzen kan in de beroepsprocedure nog beroep aantekenen bij Raad van State en een voorlopige voorziening aanvragen. Ook kan een ieder beroep aantekenen tegen de gewijzigde onderdelen van het plan. Beide worden niet verwacht. Het risico zit in het geval van beroep vooral in procedurevertraging en extra inzet van ambtelijke capaciteit. Wij verwachten dat het plan inhoudelijk gewoon voldoet en de eindstreep haalt in een beroepsprocedure.

Communicatie

Het besluit moet conform de wettelijke bepaling openbaar worden gemaakt en aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden. Het plan moet vervolgens zes weken ter inzage liggen voor eventueel beroep. De indieners van zienswijzen worden in de gelegenheid gesteld om voor de commissie Grondgebiedzaken de zienswijzen mondeling toe te lichten.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Voorstel

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- a. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Zandhoek – Kiesbeemd" ongegrond te verklaren;
- b. het bestemmingsplan "Zandhoek – Kiesbeemd" met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBGzandhoek1719-VA01 gewijzigd vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de exploitatie anderszins is geregeld;
- d. het vaststellingsbesluit te publiceren en vrij te geven voor beroep, conform de wettelijke bepalingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Zandhoek – Kiesbeemd";
2. Nota van zienswijzen behorende bij bestemmingsplan "Zandhoek – Kiesbeemd";
3. Bewijsstukken Ruimte voor Ruimte behorende bij bestemmingsplan "Zandhoek – Kiesbeemd";
4. Anterieure overeenkomst, d.d. 19 april 2012 (*vertrouwelijk*);
5. Planschadeovereenkomst, d.d. 19 april 2012 (*vertrouwelijk*);
6. Aanvullende anterieure overeenkomst, d.d. 15 april 2014 (*vertrouwelijk*);

Bijlagen die zijn bijgevoegd: