



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	11 oktober 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	vaststelling bestemmingsplan 'Veegplan Kommen'
Portefeuillehouder	:	Wethouder Ben Brands

Samenvatting:

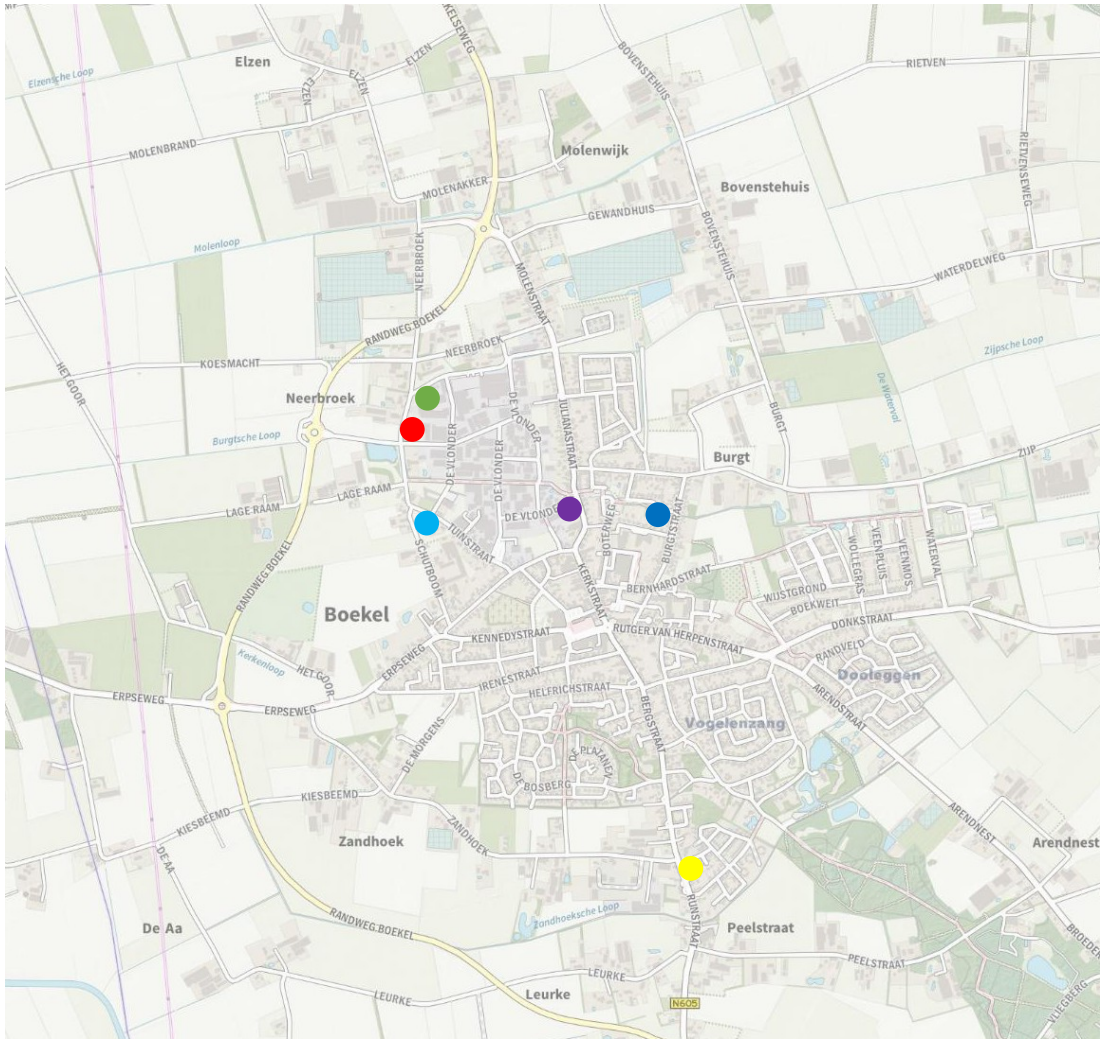
Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet naar verwachting in werking. Het voorbereiden en ter inzage leggen van een bestemmingsplan vraagt de nodige voorbereidingstijd. Door 7 locaties in de kommen Venhorst en Boekel die op stapel liggen gezamenlijk in procedure te brengen in een veegplan (in plaats van 7 losse plannetjes) wordt deze voorbereidingstijd een stuk verkleind. Hierdoor kan zorggedragen worden dat initiatieven in de kommen onder de nu nog geldende wet- en regelgeving in procedure gebracht kunnen worden. Naar aanleiding van enkele zienswijzen zijn enkele kleine aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en uit verscheidene onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan vast te stellen. Uw gemeenteraad is bevoegd om dit veegplan verder in procedure te brengen.

Voorgesteld besluit:

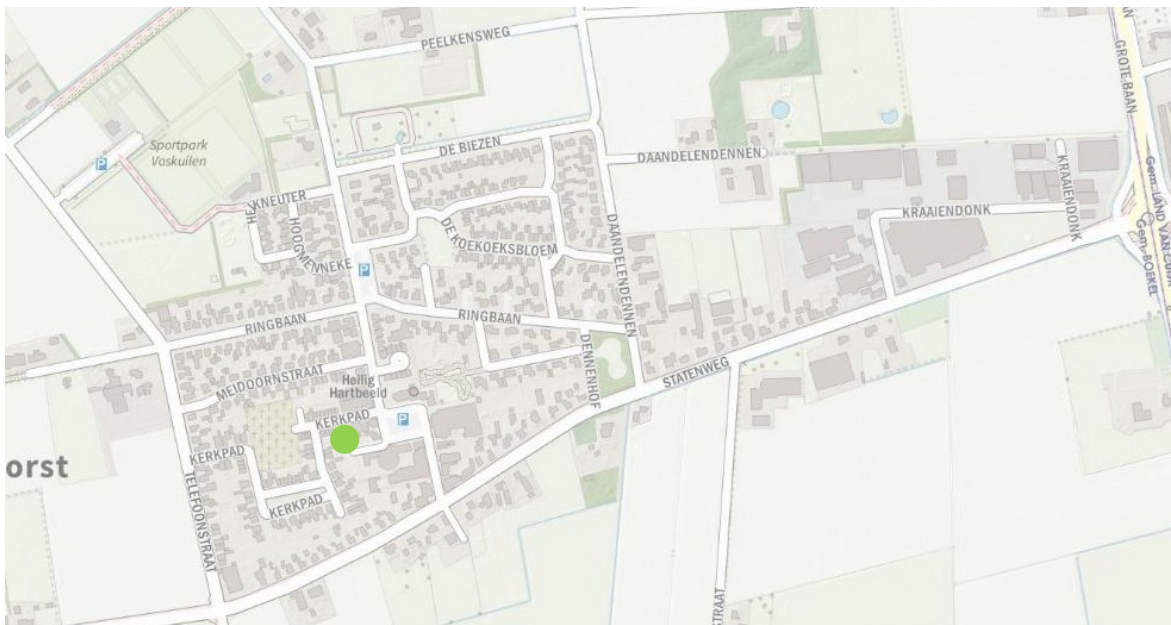
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Kommen';
 2. Het bestemmingsplan 'Veegplan Kommen' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKveegpkommen-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
 3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Inleiding/probleemstelling:

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet naar verwachting in werking. Het voorbereiden en ter inzage leggen van een bestemmingsplan vraagt de nodige voorbereidingstijd. Door 7 locaties in de kommen Venhorst en Boekel die op stapel liggen gezamenlijk in procedure te brengen in een veegplan (in plaats van 7 losse plannetjes) wordt deze voorbereidingstijd een stuk verkleind. Hierdoor kunnen we zorgdragen dat deze initiatieven in de kommen onder de nu nog geldende wet- en regelgeving in procedure gebracht kunnen worden. Uw raad is bevoegd om dit veegplan verder in procedure te brengen.



Figuur 1: Ontwikkelingen in Veegplan Kommen in Boekel (kleuren corresponderen met onderstaande tabel)



Figuur 2: Ontwikkeling in Veegplan Kommen in Venhorst (kleur correspondeert met onderstaande tabel)

#	Adres	Omschrijving initiatief
1.	Aan de Loop	Realisatie 4 levensloopbestendige woningen
2.	De Vlonder 66	Wijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en realisatie 4 appartementen
3.	Sint Josephplein 13	Realisatie twee-onder-eenkapwoning
4.	Neerbroek 2	Realisatie vijf woon-werkkavels met max. milieucategorie 2
5.	Neerbroek 8-10	Realisatie drie woon-werkkavels met max. milieucategorie 2
6.	Runstraat 1	Realisatie 4 patiowoningen
7.	Hoek Schutboom-Tuinstraat	Realisatie 6 woonkavels

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Beheersverordening Kom Boekel
- Beheersverordening Kom Venhorst

Beoogd resultaat:

Het is nodig om de bestemming op deze locaties te wijzigen, zodat de gewenste ontwikkelingen planologisch gezien mogelijk worden.

Keuzemogelijkheden:

U kan ervoor kiezen om de zienswijzen (geheel of gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren. U kunt er voor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Argumenten:

Hieronder wordt nader ingegaan op de 7 locaties die voorliggen om een bestemmingsplanherziening te doorlopen.

1. Aan de Loop ongenummerd te Boekel

Ten westen van Burgtstraat 49 is initiatiefnemer voornemens vier vrijstaande seniorenwoningen (eenlaags) te realiseren en te ontsluiten aan de straat Aan de Loop. Nieuwe woningen zijn binnen de bestemming 'Wonen' uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Op de locatie is wel een woonbestemming aanwezig, maar geen bouwvak, waardoor het bestemmingsplan herzien moet worden.

Met een voorwaardelijke verplichting wordt de uitvoering en instandhouding van een landschappelijk inpassingsplan vastgelegd, zodat het groene karakter van de Burgtse loop versterkt wordt.

2. De Vlonder 66 te Boekel

Op de locatie De Vlonder 66 te Boekel is onlangs een bedrijfsgebouw opgericht. De initiatiefnemer is voornemens hierin een viertal appartementen te realiseren. De transformatie van een bedrijfsgebouw naar woningen sluit beter aan op de functies in de Julianastraat ter hoogte van het plangebied, die hier overwegend uit woonfuncties bestaat. De bestemming wordt dan ook gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Ook hier is met een voorwaardelijke verplichting een landschappelijk inpassingsplan vastgelegd, zodat het geheel groen ingekleed wordt en het parkeren geborgd is.

3. Sint Josephplein 13 te Venhorst

De initiatiefnemer is voornemens om ter plekke van de tuin behorende tot de woning Sint Josephplein 13 te Venhorst een deel van het perceel af te splitsen. Het westelijke deel van de tuin van Sint Josephplein 13 wordt afgesplitst en daar wordt een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. De beoogde twee-onder-een-kapwoning zal via het Kerkpad in westelijke richting worden ontsloten. Tot slot zijn ook enkele waardevolle bomen en het onderhoud hiervan door middel van een BomenEffectAnalyse vastgelegd op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt, naast de eisen die gelden uit het gemeentelijk bomenbeleid, juridisch planologisch gestuurd op een duurzame instandhouding van de aanwezige bomen.

4. Neerbroek 2 te Boekel

Op de locatie Neerbroek 2 te Boekel is een woning met een aantal bijgebouwen aanwezig binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' op een perceel van 6.215 m². De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een vijftal woon-werkkavels te realiseren, waar gecombineerd gewoond en gewerkt kan worden. Bedrijvigheid is tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk.

Deze ontwikkeling is in lijn met de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest. In plaats van grootschalige bedrijvigheid met milieucategorie 3.1, worden ter plaatse van het plangebied nu 5 kleinschalige bedrijfskavels (maximaal milieucategorie 2) gerealiseerd en groen ingepast. Hiermee wordt gestuurd op een betere stedenbouwkundige afronding van het bedrijventerrein De Vlonder naar de Schutboom toe. De landschappelijke inpassing is ook op deze locatie met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

5. Neerbroek 8-10

Initiatiefnemer heeft een metaalbedrijf, dat gevestigd is aan de Vlonder in Boekel. Ten behoeve van de gewenste uitbreiding van het bedrijf, heeft initiatiefnemer in het verleden gronden, grenzend aan het bedrijf, aangekocht. In overleg met de gemeente is echter besloten deze gronden niet te gebruiken voor de betreffende uitbreiding en een andere invulling voor deze gronden te zoeken. Deze andere invulling betreft het realiseren van een drietal (nieuwe) bedrijfsperven met bedrijfswoningen op een gedeelte van een bestaand bedrijventerrein aan de Neerbroek in Boekel. Ook een bestaande bedrijfswoning / bedrijfspervel maakt onderdeel uit van het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf' en tevens de milieucategorie afgeschaald naar categorie 2, de maximale bouwhoogte teruggebracht en een groenstrook (bestemming 'Groen') gerealiseerd. Tot slot zijn ook op deze locatie de aanwezige waardevolle bomen met een dubbelbestemming extra beschermd.

6. Runstraat 1 te Boekel

Aan de Runstraat 1 te Boekel is momenteel één verouderde woning met gedateerde bijgebouwen gevestigd. Het perceel is recentelijk aangekocht door de initiatiefnemer om de gronden te transformeren. Initiatiefnemer is namelijk woonachtig nabij de planlocatie en zou graag de ruimtelijke kwaliteit rondom het eigen perceel willen behouden. Middels onderhavige transformatie is dat mogelijk. Met het planvoornemen bestaat de wens het perceel Runstraat 1 om te vormen tot 4 levensloopbestendige patiowoningen voorzien. Op de hoek van het perceel wordt een aanduiding 'groen' opgenomen. Dit wordt gedaan om zorg te dragen dat deze hoek overzichtelijk blijft in verband met de verkeersveiligheid.

7. Hoek Tuinstraat- Schutboom

Het perceel Hoek Tuinstraat-Schutboom ong. is gelegen tussen de wegen Tuinstraat en Schutboom. Het terrein is momenteel onbebouwd en begroeid met gras. De wens voor het plangebied is om 6 vrijstaande woningen mogelijk te maken in het plangebied. Ter plaatse van de op te richten woningen is wel de bestemming Wonen, maar geen bouwvlak aanwezig. Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ook ter plaatse van dit perceel is een verplichte landschappelijke inpassing van het gebied vastgelegd in de regels en op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn diverse zienswijzen binnengekomen op de locatie 'Aan de Loop ong.' en 'Sint-Josephplein 13'. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt per locatie en per zienswijze een korte puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven. Uw raad wordt gevraagd om met deze beantwoording in te stemmen. Onderstaand worden de belangrijkste bezwaren nader toegelicht en hoe deze zijn beantwoord, voor een exacte beantwoording wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen Veegplan Kommen.

Zienswijzen Aan de Loop ong.

Diverse buurtbewoners hebben bezwaar op de initiatieven aan Aan de Loop ong. De bezwaren richten zich met name op ontsluiting van het perceel en het behoud van groen.

Behoud van groen

De huidige locatie betreft een verouderde kerstbomenkwekerij, welke gelegen is in een woonbestemming. Dit betekent dat rechtstreeks (dus zonder vergunning) de gehele locatie bestraat kan worden. Dit is onwenselijk nabij de watergang de Burgtse Loop.

In het Veegplan Kommen is het behoud van groen dan ook strakker vastgelegd op deze locatie in het bestemmingsplan (ten opzichte van het bestemmingsplan Kom Boekel 2007). Ter plaatse van Aan de Loop ong. is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de vorm van een landschappelijke inpassing die verplicht moet worden uitgevoerd binnen een gestelde termijn door de initiatiefnemer. In deze landschappelijke inpassing worden de aanwezige bomen behouden en daar waar gewenst het gebied verder landschappelijk ingepast met bomen, heesters en hagen. Deze landschappelijke inpassing is opgesteld naar aanleiding van flora en faunaonderzoek dat gedaan is en na intensief overleg met Waterschap Aa en Maas. Deze verplichtingen zijn ook afgedicht via een anterieure overeenkomst.

Ontsluiting van het plangebied

De bezwaarmakers zien liever dat de ontsluiting plaatsvindt aan de Burgtstraat, in plaats van aan Aan de Loop. Deze optie is zeker bekeken in samenwerking met de afdeling Openbare ruimte, maar onuitvoerbaar. De wegprofielen zijn te smal en onoverzichtelijk. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het slopen van bebouwing, woningen is niet wenselijk. Met name ook omdat de ontsluiting via de Aan de Loop voor 4 woningen goed uitvoerbaar is. Het aanwezige parkje blijft gehandhaafd en de waterloop beschermd. De ontsluiting komt niet uit tegenover woningen die aan Aan de Loop zijn gesitueerd maar een groen perkje, waardoor onveilige situaties voorkomen worden.

Zienswijzen Sint Josephplein

Diverse buurtbewoners hebben bezwaar op de initiatieven aan Sint Josephplein 13. De bezwaren richten zich met name op ontsluiting van het perceel en het behoud van groen.

Behoud van groen

De huidige locatie betreft de achtertuin van Sint Josephplein 13 welke gelegen is in een woonbestemming. Dit betekent dat rechtstreeks (dus zonder vergunning) de gehele locatie bestraat kan worden. Dit is onwenselijk ook gezien de waardevolle bomen die hier aanwezig zijn. Daarbij is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid aanwezig om binnenplannen (binnen de regels van het bestemmingsplan) twee woningen te realiseren op de beoogde locatie.

In het Veegplan Kommen is het behoud van groen strakker vastgelegd op deze locatie in het bestemmingsplan (ten opzichte van het bestemmingsplan Kom Venhorst 2005). Ter plaatse van het plangebied is een groenbestemming *en* dubbelbestemming voor de waardevolle bomen opgenomen in combinatie met een onderhoudsplan dat is vastgelegd in een BomenEffectAnalyse. Hiermee wordt een duurzaam onderhoud van het aanwezig groen juridisch-planologisch extra vastgelegd ten opzichte van de bestaande situatie. Ook de positie van de inrit is rekening houdend met de bomen, vastgelegd op de verbeelding. Tot slot is op de groenbestemming een aanduiding gelegd die verbiedt om te parkeren op deze locatie. Deze verplichtingen zijn ook afgedicht via een anterieure overeenkomst. Er is dus op meerdere manieren rekening gehouden met het behoud van groen.

Ontsluiting van het plangebied

De Kerkpad is ter plaatse van het plangebied een doodlopende weg. Door de positionering van twee woningen komen er een paar verkeersbewegingen bij, welke verwaarloosbaar zijn. De bezwaarmakers zien liever dat de ontsluiting plaatsvindt aan het Sint Josephplein (langs de Sint Corneliusschool af), in plaats van aan het Kerkpad. Deze optie is onderzocht in samenwerking met de afdeling Openbare ruimte, maar onwenselijk. De wegprofielen zijn te smal en

onoverzichtelijk. Daarbij moet een weg gecreeerd worden naar de woningen. Deze nieuw te realiseren weg kan er voor zorgen dat auto's met kinderen voor de ingang kunnen parkeren bij de Corneliuschool. Waar nu in de huidige situatie sprake is van gescheiden verkeersstromingen, resulteert deze optie dan in menging van auto's en fietsende en wandelende ouders en kinderen. Dit is niet wenselijk. De optie ontsluiting Kerkpad, waar gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur, is daarom wenselijker.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Kommen

- In het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Kommen' heeft ook Zandhoek 1b te Boekel meegelopen. Op deze locatie is één zienswijze ingediend. De beantwoording neemt meer tijd in beslag, daarom is besloten om deze locatie voor nu uit het Veegplan Kommen te halen en op een later tijdstip de procedure verder te laten doorlopen.
- Het landschappelijk inpassingsplan voor Aan de Loop is verduidelijkt, evenals de motivatie waarom gekozen is voor de ontsluiting aan Aan de Loop in plaats van de Burgtstraat 49.
- De goot- en nokhoogte voor de twee-onder-eenkapper aan de Sint Josephplein zijn aangepast op de verbeelding naar respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Financiële gevolgen en dekking:

Met de verschillende initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's:

De indieners van zienswijzen op het ontwerpplan hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Communicatie:

Vooraf de bestemmingsplanprocedure hebben initiatiefnemers een dialoog gevoerd met de buurt. De stukken zijn bijgevoegd bij dit raadsvoorstel voor de betreffende locaties.

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het Weekblad Boekel & Venhorst en in het Gemeentebld op overheid.nl. Verder wordt het vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering en evaluatie:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst of de aanvraag past binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

Voorstel:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Kommen';
2. Het bestemmingsplan 'Veegplan Kommen' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKveegpkommen-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan;
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage

Anterieure overeenkomst Aan de Loop ong. (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst De Vlonder 66 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Sint Josephplein 13 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Neerbroek 2 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Neerbroek 8-10 (niet actief openbaar)

Anterieure overeenkomst Runstraat 1 (niet actief openbaar)

Omgevingsdialogen locaties Veegplan Kommen (niet actief openbaar)

Bijlagen die zijn bijgevoegd

1. Bestemmingsplan 'Veegplan Kommen'

- Toelichting

- Bijlagen bij de toelichting

- Regels

- Bijlagen bij de regels

2. Nota van Zienswijzen