



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 7 juni 2016

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Driedaagse

Samenvatting

Op 4 mei 2016 is een tussenuitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin de gemeente Boekel wordt opgedragen om de actuele regionale behoefte van het plan aan 'De Driedaagse' nader te onderbouwen. Verder dienen nog enkele zaken gewaarborgd te worden in de planregels. De gemeente kan er op basis van die uitspraak tevens voor kiezen het plan in te trekken. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek gedaan naar de actuele regionale behoefte. Hiervan is een rapport opgesteld door een door de NVM beëdigd makelaar en hieruit blijkt dat er terdege sprake is van een actuele regionale behoefte. Het bestemmingsplan is dan ook aangepast naar aanleiding van de opmerkingen in de tussenuitspraak. Uw gemeenteraad moet nu een besluit nemen omtrent de gewijzigde vaststelling en dit besluit bekend maken op de voorgeschreven wijze. Tevens zullen de Raad van State en de indiener van het beroepsschrift op de hoogte gesteld worden van uw besluit.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan 'De Driedaagse' op basis van een tussenuitspraak van de Raad van State, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder op 28 mei 2015 door uw gemeenteraad vastgestelde plan.
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partij (eiser) op de hoogte te stellen van uw besluit.
3. De wijzigingen van het besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken.

Inleiding/probleemstelling:

Op 28 mei 2015 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Driedaagse' vastgesteld. Dit plan voorziet in de realisatie van lichte bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2) en bedrijfs-woningen ten noorden van de wijk Lage Schoense te Boekel. Verder is er geheel in het westen van het plangebied nog een woning bestemd.

Tegen het vaststellingsbesluit van uw gemeenteraad is beroep aangetekend door een belanghebbende. Deze heeft in diens beroepsschrift meerdere argumenten aangedragen waarom uw gemeenteraad ten onrechte zou hebben besloten om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op 4 mei 2016 is een tussenuitspraak gedaan door de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak:

- I. draagt de raad van de gemeente Boekel op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen;
 - alsnog toereikend te onderbouwen dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro;
 - het plan te wijzigen, zodanig dat in de planregels is gewaarborgd dat bedrijven slechts zijn toegestaan indien tevens een bedrijfswoning wordt gebouwd, slechts één bedrijf per bouwperceel is toegestaan en bouwen van bedrijfsbebouwing slechts is toegestaan indien aan de parkeernormen wordt voldaan;
 - dan wel te besluiten het plan in te trekken;
 - de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen;
 - eventuele intrekking of wijzigingen van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- II. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Boekel van 28 mei 2015, kenmerk AB/015850 tot het moment waarop het besluit waarmee het plan wordt gewijzigd of ingetrokken in werking treedt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ❖ Bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'
- ❖ Structuurvisie
- ❖ Verordening Ruimte 2014
- ❖ Vaststellingsbesluit 'De Driedaagse' d.d. 28 mei 2015

Beoogd resultaat:

In de onderstaande tekst wordt per onderdeel op de tussenuitspraak van de Raad van State ingegaan:

alsnog toereikend te onderbouwen dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro:

In de uitspraak is het navolgende hierover overwogen:

“De Afdeling overweegt dat in de plantoelichting onvoldoende is onderbouwd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarbij acht de Afdeling van belang dat niet is gebleken dat onderzoek is verricht naar of inzicht is gekregen in de behoefte die in de regio bestaat aan de mogelijk gemaakte kavels met lichte bedrijvigheid en bedrijfswoningen. De enkele omstandigheid dat zich in Boekel geïnteresseerden hebben gemeld voor een bedrijfskavel met een bedrijfswoning is daarvoor onvoldoende. Met betrekking tot de stelling van de makelaar dat geen behoefteprobleem bestaat, is geen rapport of onderbouwing overgelegd, waaruit volgt waarop die stelling is gebaseerd. Voorts ziet de onderbouwing in de plantoelichting, onder meer ten aanzien van de geprognosticeerde woningbehoefte en het inwonersaantal, uitsluitend op de gemeente Boekel. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad echter niet kunnen volstaan met een lokale beoordeling. Dat ondernemers in Boekel volgens de raad niet willen verhuizen naar een andere gemeente, maakt niet dat de raad heeft kunnen afzien van een regionale beoordeling, nu artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro juist een afstemming op regionaal niveau beoogt. De genoemde omstandigheid dat het plan voorziet in vrijstaande bedrijfswoningen, terwijl in de omgeving op bedrijventerreinen alleen inpandige bedrijfswoningen worden toegestaan, leidt evenmin tot een ander oordeel. Hoewel de raad met kwalitatieve aspecten van de voorziene ontwikkeling rekening heeft kunnen houden bij de beoordeling van de actuele regionale behoefte, zoals de aard van de mogelijk gemaakte bedrijvigheid en de aanwezigheid van bedrijfswoningen, is de enkele eigenenschap dat de bedrijfswoningen vrijstaand zijn, onvoldoende om te kunnen oordelen dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. De Afdeling overweegt voorts dat niet is gebleken dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionaal is afgestemd of is beoordeeld in het licht van regionale onderzoeken of afspraken. De raad heeft geen stukken overgelegd waaruit dit blijkt. Dat het gebied in de Verordening 2014 is aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is geen omstandigheid die betrekking heeft op de actuele regionale behoefte aan de in het plan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.”

Gelet op het voorgaande heeft de raad onvoldoende onderbouwd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte als in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro bedoeld.”

Om te bepalen of er sprake is van een actuele regionale behoefte is onderzoek gedaan door een lokale NVM makelaar. Deze heeft het rapport opgesteld dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Uit dit rapport komt naar voren dat er terdege sprake is van een actuele, regionale behoefte. De conclusies uit het rapport zijn vertaald in de toelichting op het bestemmingsplan.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat er terdege sprake is van een actuele regionale behoefte.

het plan te wijzigen, zodanig dat in de planregels is gewaarborgd dat bedrijven slechts zijn toegestaan indien tevens een bedrijfswoning wordt gebouwd, slechts één bedrijf per bouwperceel is toegestaan en bouwen van bedrijfsbebouwing slechts is toegestaan indien aan de parkeernormen wordt voldaan;

In de uitspraak is het navolgende hierover overwogen:

Bedrijfswoning:

In de bouwregels is nu opgenomen dat uitsluitend bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd, indien tevens een bedrijfswoning wordt gebouwd. Verder is in de gebruiksregels opgenomen dat het in gebruik nemen en houden van bedrijfsgebouwen uitsluitend is toegestaan indien tevens een bedrijfswoning is gebouwd en de bedrijfswoning ook als zodanig in gebruik wordt gehouden. Hiermee wordt aan wat dit aspect aan de eis van de Raad van State voldaan.

Eén bedrijf per bouwperceel:

De bouwregels zijn hierop aangepast. Nu is opgenomen dat per bouwperceel slechts één bedrijf is toegestaan.

Parkeernormen:

In de regels (artikel 11) zijn regels opgenomen omtrent het parkeren op basis waarvan de parkeernormen wel kunnen worden afgedwongen.

dan wel te besluiten het plan in te trekken;

Op basis van het bovenstaande wordt er geen aanleiding gezien om het plan in te trekken.

de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen;

Uw besluit zal worden gecommuniceerd met de Afdeling en met de andere partij.

eventuele intrekking of wijzigingen van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

Uw besluit tot een gewijzigde vaststelling zal op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt worden (lokaal weekblad, Staascourant).

Keuzemogelijkheden:

Uw college kan ervoor kiezen om het plan in te trekken. Aanleiding hiertoe wordt niet gezien. Uit het bij dit raadsvoorstel gevoegde rapport komt naar voren dat er terdege sprake is van een actuele regionale behoefte.

Argumenten:

Op basis van de argumentatie zoals die weergegeven is onder ‘beoogd resultaat’ wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan De Driedaagse gewijzigd vast te stellen.

Financiële gevolgen en dekking:

De gewijzigde vaststelling ansich heeft geen financiële gevolgen ten opzichte van het eerder vastgestelde plan.

Risico's:

Het risico bestaat dat de onderbouwing van de actuele regionale behoefte nog steeds onvoldoende onderbouwd is. Wij menen op basis van het deskundigenrapport dat deze behoefte voldoende is aangetoond.

Communicatie:

Uw besluit tot een gewijzigde vaststelling zal op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt worden (lokaal weekblad, Staascourant). Verder worden de stukken toegezonden aan de Raad van State en aan de persoon die beroep heeft aangetekend. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen de wijzigingen zoals die doorgevoerd worden in uw vaststellingsbesluit.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'De Driedaagse' op basis van een tussenuitspraak van de Raad van State, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder op 28 mei 2015 door uw gemeenteraad vastgestelde plan.
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partij (eiser) op de hoogte te stellen van uw besluit.
3. De wijzigingen van het besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Bestemmingsplan De Driedaagse (ter gewijzigde vaststelling)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Overzicht aanpassingen planregels
- Overzicht aanpassingen toelichting
- Rapport regionale behoefte bouwkavels "De Driedaagse" te Boekel
- Tussenuitspraak Raad van State