



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	27 februari 2024
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling perceel Burgt 8
Portefeuillehouder	:	Ben Brands

Samenvatting:

Voor het perceel Burgt 8 in Boekel is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht die voorziet in de realisatie van 30 nieuwe woningen, waarvan 10 starterswoningen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Uit de beantwoording van de zienswijzen en uit de stukken van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan nu (gewijzigd) vast te stellen door uw gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8'.
 2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKburgt8-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp.
 3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding/probleemstelling:

De Gemeente Boekel is voor plan De Burgt in onderhandeling geweest over de aankoop van de gronden aan Burgt 8 in Boekel. Deze gesprekken hebben uiteindelijk niet geleid tot aankoop, omdat het verschil tussen vraag en aanbod te groot was. Uiteindelijk heeft Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling de grond aangekocht, met een ontbindende clausule voor het geval de Gemeente Boekel niet akkoord gaat met het bouwplan. Van Stiphout is met de gemeente in overleg geweest over de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van deze gronden. Het plan is vervolgens uitgewerkt door een architect en voorziet in de realisatie van 30 nieuwe woningen, waarvan 10 starterswoningen. De ontwikkeling sluit aan op De Burgt fase 1b.

Het plan is verwerkt in een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vanaf 19 oktober 2023 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het plan. Met voorliggend voorstel en bijbehorend besluit wordt de beantwoording van de zienswijzen aan u voorgelegd en wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' gewijzigd vast te stellen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

-

Beoogd resultaat:

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Boekel. Dit bestemmingsplan zorgt voor de toevoeging van 30 nieuwe woningen, waarvan 10 starterswoningen, aan de bestaande woningvoorraad in Boekel.

Keuzemogelijkheden:

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

Argumenten:

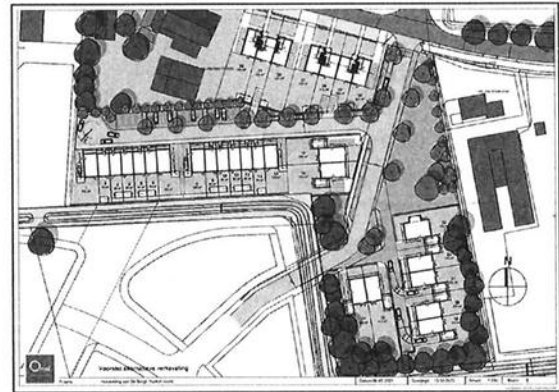
Hieronder wordt kort de eerdere besluitvorming in dit bestemmingsplantraject besproken. Daarin wordt ook kort toegelicht welke aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de omgevingsdialoog en ingekomen zienswijzen.

Omgevingsdialoog

In het kader van het stedenbouwkundig plan en daarmee ook het bestemmingsplan heeft Van Stiphout diversen gesprek gevoerd met omwonenden. Mede naar aanleiding van de gesprekken is het plan aangepast, waarbij met name tegemoet is gekomen aan de bewoners van Zijp 2.



Afbeelding 1. Ontwerp 2021



Afbeelding 2. Nieuwe ontwerp

In het nieuwe (afbeelding 2) stedenbouwkundige plan zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het eerdere plan (afbeelding 1). Zo zijn de twee tweekappers aan de Burgt gewijzigd in één driekapper en één vierkapper. Dit is met name een voortvloeiende uit het feit dat aan de oostzijde een groter deel is bestemd voor groen om zodoende tegemoet te komen aan de bezwaren van de burens op Zijp 2. Aan de oostzijde zijn dan ook minder woningen ingetekend dan in het oorspronkelijke plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 3 oktober 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn uiteindelijk twee definitieve zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt per zienswijze een korte samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven. Uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met deze beantwoording.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

Toelichting

- Subparagraaf 4.8.2 is aangepast aan het tekstvoorstel van het waterschap.

- Subparagraaf 6.2.2 is aangepast aan de tekstvoorstellen van het waterschap, met dien verstande dat de vooroverlegreacties zijn verplaatst naar een losse 'Nota van vooroverleg' in de bijlage bij de toelichting.
- Er is een 'Onderbouwing toepassing lagenbenadering' opgesteld en als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Er is een landschapsanalyse uitgevoerd en de landschappelijke inpassing is nader geconcretiseerd. Dit document is als losse bijlage bij de toelichting gevoegd;
- De 'Nota van zienswijzen' is als bijlage bij de toelichting gevoegd;
- Bijlage 1 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is aangepast. In de bijlage is nader geconcretiseerd op welke manier het bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd. Deze nadere concretisering sluit aan op de landschapsanalyse.

Regels

- Er is binnen de bestemming 'Groen' in sublid 3.3.2 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor die onderdelen van de landschappelijke inpassing die vallen binnen de 1%-regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie. In de regeling is verwezen naar een nieuw opgenomen bijlage bij de regels: Bijlage 2 'Kwaliteitsverbetering landschap'.

Vaststelling bestemmingsplan

Doordat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) ter inzage is gelegd, mag de procedure nog onder de oude wetgeving worden afgehandeld. Derhalve kan uw raad nu het besluit nemen om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' (gewijzigd) vast te stellen.

Financiële gevolgen en dekking:

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst en een allonge (aanvulling op de anterieure overeenkomst) afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Risico's:

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het plan nog 6 weken ter inzage. De indieners van de zienswijzen kunnen, net als alle andere belanghebbenden, in beroep gaan bij de Raad van State. Dit kan leiden tot een procedure bij de Raad van State. Aangezien de beantwoording van de zienswijzen reeds is afgestemd met de indieners wordt de kans klein geacht dat er beroep bij de Raad van State wordt aangetekend.

Communicatie:

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het weekblad van Boekel en Venhorst en in het Gemeenteblad. Verder wordt het vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten op het Omgevingsloket.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8'.
2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKburgt8-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp.
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

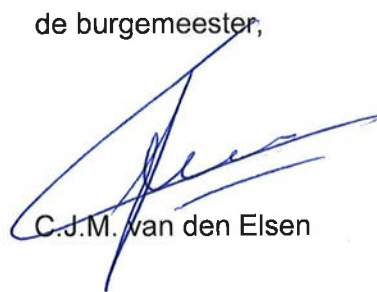
Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,



Mr. J.G. Marcic



C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

- Anterieure overeenkomst (**niet actief openbaar**)
- Allonge (**niet actief openbaar**)
- Koopovereenkomst openbaar gebied (**niet actief openbaar**)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Nota van Zienswijzen
- Bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8'