



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	31 januari 2023
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Raadsvoorstel Gebiedsvisie Venhorst
Portefeuillehouder	:	Ben Brands

Samenvatting:

In 2021 zijn er een tweetal moties aangenomen door de gemeenteraad. Deze moties hebben geleid tot een plan van aanpak om te komen tot één nieuwe actuele en integrale visie voor het stedelijk gebied met kernrandzone van Venhorst, met daarin opgenomen twee (stedenbouwkundige) uitwerkingen. Het plan van aanpak met bijbehorend kredietaanvraag is aan uw raad voorgelegd op 23 juni 2022. Uw raad heeft middels een amendement positief besloten over de aanpak met bijbehorend krediet.

In de gegeven tijdspanne van een half jaar is een zo goed mogelijk proces met participatie doorlopen om zodoende een gedragen Gebiedsvisie op te stellen. In de gebiedsvisie zijn in feite drie onderdelen te onderscheiden:

1. een algehele visie voor het stedelijk gebied inclusief kernrandzone van Venhorst
2. een stedenbouwkundige uitwerking voor De Biezen
3. ruimtelijke modellen voor tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk

De stedenbouwkundige uitwerking voor De Biezen vormt de basis om na vaststelling van de visie over te gaan tot planvorming. De gebiedsvisie vormt een actualisatie van de Structuurvisie 2011 voor het stedelijk gebied inclusief kernrandzone voor Venhorst.

Met voorliggend voorstel wordt de Gebiedsvisie Venhorst ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Voorgesteld besluit:

De Gebiedsvisie Venhorst vast te stellen.

Inleiding/probleemstelling:

In 2021 zijn er een tweetal moties aangenomen door de gemeenteraad. Deze moties hebben geleid tot een plan van aanpak om te komen tot één nieuwe actuele en integrale visie voor het stedelijk gebied met kernrandzone van Venhorst, met daarin opgenomen twee (stedenbouwkundige) uitwerkingen. Het plan van aanpak met bijbehorend kredietaanvraag is aan uw raad voorgelegd op 23 juni 2022. Uw raad heeft middels een amendement positief besloten over de aanpak met bijbehorend krediet.

In de tweede helft van vorig jaar is hard gewerkt aan de totstandkoming van de visie conform het plan van aanpak. Dit heeft geresulteerd in de Gebiedsvisie Venhorst zoals die nu aan uw raad voorligt ter vaststelling.

Relatie met eerdere besluitvorming:

In de raadsvergadering van 23 juni 2022 is aan uw raad het plan van aanpak en bijbehorend krediet voor de Gebiedsvisie Venhorst voorgelegd ter besluitvorming. Middels een aangenomen amendement is beslispunt 1 gewijzigd in:

“Het plan van aanpak om te komen tot één gebiedsvisie voor Venhorst met daarin twee (stedenbouwkundige) uitwerkingen vast te stellen met inbegrip dat het voorbereiden en het vervolgens in procedure brengen van het bestemmingsplan plangebied de Biezen start per Q4 2022 zodat de uitgifte van de kavels/bouwrijp maken van dit plangebied in 2024 kan plaats vinden”.

Beoogd resultaat:

Een nieuwe actuele en integrale visie voor het stedelijk gebied met kernrandzone van Venhorst, met daarin opgenomen twee (stedenbouwkundige) uitwerkingen; één voor woonlocatie De Biezen en één voor (woon-)werklocatie tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk. De visie dient als toetsingskader en leidraad voor toekomstige ontwikkelingen in het stedelijk gebied inclusief kernrandzone van Venhorst.

Keuzemogelijkheden:

De Gebiedsvisie Venhorst is een uitvoering van het raadsbesluit met aangenomen amendement van 23 juni 2022. Er is getracht om in de gegeven tijdspanne een zo goed mogelijk proces met participatie te doorlopen om zodoende een gedragen Gebiedsvisie op te stellen. Er wordt dan ook geen reden gezien om een andere keuze dan vaststelling van de visie te maken.

Argumenten:

Gebiedsvisie Venhorst

In de gebiedsvisie zijn in feite drie onderdelen te onderscheiden:

1. een algehele visie voor het stedelijk gebied inclusief kernrandzone voor Venhorst
2. een stedenbouwkundige uitwerking voor De Biezen
3. ruimtelijke modellen voor tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk

1. een algehele visie voor het stedelijk gebied inclusief kernrandzone voor Venhorst

In de algehele visie is met name de ontwikkelingsrichting van Venhorst opnieuw bekeken.

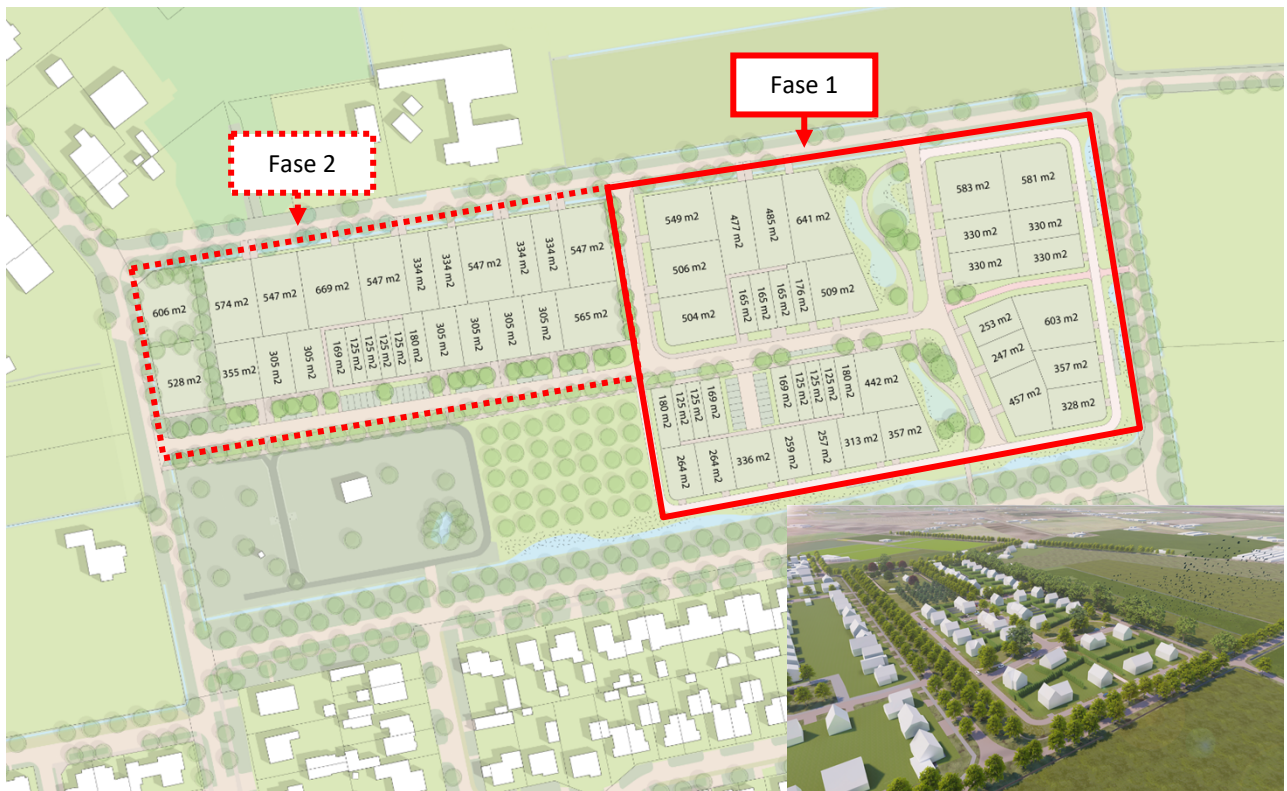
Belangrijkste punten daaruit zijn;

- De Biezen als ontwikkelingslocatie voor wonen;
- De westkant van de Telefoonstraat als potentieel toekomstig uitbreidingsgebied voor wonen;
- Tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk ontwikkellocatie voor (woon-)werkkavels, overgangsgebied van wonen naar werken, waarbij het werken met name gericht zal zijn op kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2);
- Ten noorden en zuiden van bedrijventerrein Kraaiendonk, grenzend aan de N277, zijn potentiële ontwikkellocaties voor uitbreiding van bedrijventerrein Kraaiendonk. Met name bedoeld voor wat grootschaligere bedrijvigheid (milieucategorie 3).

2. een stedenbouwkundige uitwerking voor De Biezen

Om na vaststelling van de Gebiedsvisie direct aan de slag te kunnen met planvorming van De Biezen is een stedenbouwkundige uitwerking voor dit gebied opgenomen. De gronden van het plangebied De Biezen zijn in eigendom van de gemeente. De stedenbouwkundige structuur vormt de basis voor het bestemmingsplan. Er is gekozen om De Biezen in twee fases te ontwikkelen. Fase 1 beslaat grotendeels de onbebouwde agrarische grond aan de oostkant en een klein deel van de ponyclub. De dierenweide en het millenniumbosje blijven behouden. In de voorbeeldverkaveling is ruimte voor 40 woningen in fase 1, waarvan 30% sociale woningbouw.

In fase 2, gepland op het overgrote deel van de huidige ponyclub én de locatie van de papieropslag, is in de voorbeeldverkaveling ruimte voor 26 woningen. De ponyclub is in een persoonlijk gesprek bijgepraat over de ontwikkeling van De Biezen en de gevolgen daarvan voor de ponyclub. Voorafgaand aan de ontwikkeling van fase 2 dient een eventuele alternatieve locatie voor de ponyclub en de papieropslag te worden heroverwogen.



Figuur 1. Voorbeeldverkaveling De Biezen met fasering en sfeerimpressie

3. ruimtelijke modellen voor tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk

Voor Kraaiendonk zijn ruimtelijke modellen opgesteld om op ontwerpende wijze een structuur neer te zetten voor de grondeigenaren van het tussengebied (geen actieve grondpositie gemeente). Belangrijk uitgangspunt hierbij was de motie van de gemeenteraad dat er een ontsluiting vanuit de Kraaiendonk moest komen, waarbij de percelen aan de Statenweg en de nieuwe bedrijfskavels aan de Daandelendennen vanuit de achterkant ook ontsloten kunnen worden. Een ontsluiting richting de Kraaiendonk is opgenomen, waar ook met de desbetreffende grondeigenaar over is gesproken. Echter moet er ook een tweede ontsluiting komen, dan wel een mogelijkheid dat vrachtverkeer in het tussengebied een ronde kan rijden. Hiervoor zijn er een aantal varianten opgesteld, die ieder zijn eigen ruimtelijke (en financiële) impact hebben. In een vervolgfase dient de ruimtelijke en financiële impact inzichtelijk gemaakt te worden, om zodoende met de grondeigenaren te bekijken wat wenselijk en haalbaar is.



Figuur 2. Ruimtelijke modellen tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk

Participatie

Om bewoners te betrekken bij de ontwikkelingen in en rondom Venhorst, zijn de bewoners uitgenodigd voor twee inloopavonden. Tijdens deze inloopavonden konden bewoners meedenken en reactie geven op de visie en de verschillende ruimtelijke modellen voor De Biezen en tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk. De eerste bewonersavond vond plaats op 24 oktober 2022 in Gemeenschapshuis De Horst in Venhorst. Tijdens de eerste inloopavond werd de algemene concept visie van Venhorst en de conceptmodellen voor de twee uitwerkingslocaties (4 modellen voor de Biezen en 2 modellen voor Kraaiendonk) gepresenteerd. Voorafgaand aan de openbare inloopbijeenkomst is er in besloten kring gesproken met de grondeigenaren van het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk. Tijdens deze besloten bijeenkomst konden de grondeigenaren hun wensen uitspreken met betrekking tot de ontwikkeling van het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk.

Na de eerste inloopavond hebben er diverse individuele gesprekken plaatsgevonden, waaronder met de ponyclub en de grondeigenaren waar een eventuele ontsluiting van het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk gerealiseerd moet worden.

De tweede inloopavond vond plaats op 12 december 2022. Deze tweede participatiebijeenkomst stond met name in het teken van ontwikkelingslocatie De Biezen. Tijdens deze avond is het voorkeursmodel in de vorm van een stedenbouwkundige uitwerking voor De Biezen getoond. Ook hierbij werd de mogelijkheid geboden tot het geven van reacties.

Voorafgaand aan de openbare inloopbijeenkomst is er ook nu weer in besloten kring gesproken met de grondeigenaren van het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk. Hierbij is vanuit gemeentekant een terugkoppeling gegeven op de verschillende individuele gesprekken en zijn ook een zestal varianten getoond die ook in de gebiedsvisie zijn opgenomen.

Financiële gevolgen en dekking:

Voor de uitvoering van projecten die mogelijk voortvloeien uit de gebiedsvisie is krediet nodig. De financiering hiervan kan zowel bij de gemeente als andere partijen liggen. Per project wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd. Enkel voor De Biezen is in de grondbedrijfrapportage 2023 een complex opgenomen, zodat we na vaststelling van de visie én de grondbedrijfrapportage 2023 direct aan de slag kunnen met planvorming (bestemmingsplan/omgevingsplan en bijbehorende onderzoeken).

Risico's:

Er is getracht om in de gegeven tijdspanne van een half jaar een zo goed mogelijk proces met participatie te doorlopen om zodoende een gedragen Gebiedsvisie op te stellen. De algemene indruk van de twee bewonersavonden is positief. Daarbij zullen er altijd kritische noten blijven, maar die vormen voor de visie geen risico. Op het moment dat er onderdelen uit de Gebiedsvisie worden uitgevoerd en ter besluitvorming voorliggen (bestemmingsplannen/omgevingsplannen), dan bestaat de kans dat er bezwaren worden ingediend.

Communicatie:

Zoals hierboven benoemd is er getracht om in de gegeven tijdspanne een zo goed mogelijk proces met participatie te doorlopen. Naast de twee bewonersavonden hebben er ook nog verschillende individuele gesprekken plaatsgevonden. Hierdoor heeft participatie bijgedragen aan de visie zoals die nu voorligt.

Nadat uw raad de Gebiedsvisie heeft vastgesteld, wordt deze gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Tot slot zal verdere communicatie gericht moeten zijn op het betrekken/informereren van belanghebbenden in de uitvoering van de deelplannen die eventueel voortvloeien uit de visie.

Uitvoering en evaluatie:

Het project dat na vaststelling van de visie op de planning staat is woningbouwontwikkeling op De Biezen. Indien de grondexploitatie voor dit gebied wordt vastgesteld door uw raad dan kunnen wij met de financiële middelen de planvorming (bestemmingsplan/omgevingsplan en onderzoeken) opstarten. Voor andere projecten die voortvloeien uit de gebiedsvisie is momenteel nog geen concreet plan dan wel planning bekend. Indien dergelijke projecten worden opgepakt dan bent u als raad uiteindelijk bevoegd tot vaststelling van dergelijke plannen.

Voorstel:

De Gebiedsvisie Venhorst vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Gebiedsvisie Venhorst