



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 29 mei 2018
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel

Samenvatting:

De eigenaar van het bedrijf aan de Zandhoek 1 en 1a, heeft een verzoek ingediend bij de gemeente om het bestemmingsplan ter plaatse van diens locatie te herzien. Het plan behelst de sanering van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf (nertsen en plantenkwekerij met ondersteunend glas) en in ruil hiervoor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein met milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Van de tien bedrijfskavels moeten er zes voorzien worden van een bijhorende woning. Eén bedrijfskavel wordt gekoppeld aan de reeds bestaande (voormalige agrarische) bedrijfswoning op Zandhoek 1.

De afgelopen jaren is herhaaldelijk overleg gevoerd met de aanvrager over de voorwaarden waaronder dit plan ontwikkeld kan worden. In december 2016 heeft dat geleid tot ondertekening door initiatiefnemer van de bijbehorende anterieure overeenkomst.

Inmiddels is het een en ander vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel. Hierin is nader onderbouwd dat er sprake is van een wenselijke ontwikkeling die voldoet aan beleid en wet- en regelgeving. Tevens is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voorgesteld besluit:

1. Te verklaren dat de zienswijze die is ingediend door de bewoner van de woning aan de Zandhoek 18, geen aanleiding geeft om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel
2. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel met IDN NL.IMRO.0755.BPHBOEK bedrzandhoe-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding/probleemstelling:

Eind 2013 heeft Van Grinsven Holding Boekel BV een verzoek ingediend bij de gemeente om het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Zandhoek 1 en 1a te herzien. Het plan behelst de sanering van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf (nertsen en plantenkwekerij met ondersteunend glas) en in ruil hiervoor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein met milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Van de tien bedrijfskavels moeten er zes voorzien worden van een bijhorende woning. Eén bedrijfskavel wordt gekoppeld aan de reeds bestaande (voormalige agrarische) bedrijfswoning op Zandhoek 1.

De afgelopen jaren is herhaaldelijk overleg gevoerd met de aanvrager over de voorwaarden waaronder dit plan ontwikkeld kan worden. In december 2016 heeft dat geleid tot ondertekening door initiatiefnemer van de bijbehorende anterieure overeenkomst.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 29 maart tot en met 9 mei 2018 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen. Uw raad zal nu een standpunt in moeten nemen omtrent het al dan niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2005
- Structuurvisie Boekel 2011
- Eerder collegebesluit(en) voor het plangebied Zandhoek-Bergstraat

Beoogd resultaat:

Op de locatie Zandhoek 1 en 1a is nu een nertsenhouderij met een plantenkwekerij (met glas) gevestigd. Deze locatie staat al sinds jaar en dag op de lijst van te verplaatsen of te saneren bedrijven in de kernrand van Boekel. Met name de nertsenhouderij is op die plek een ongewenste en hinderlijke functie. Ook de plantenkwekerij zou beter op een andere plaats zitten. Er is sprake van milieukundige en visuele overlast door het bedrijf.

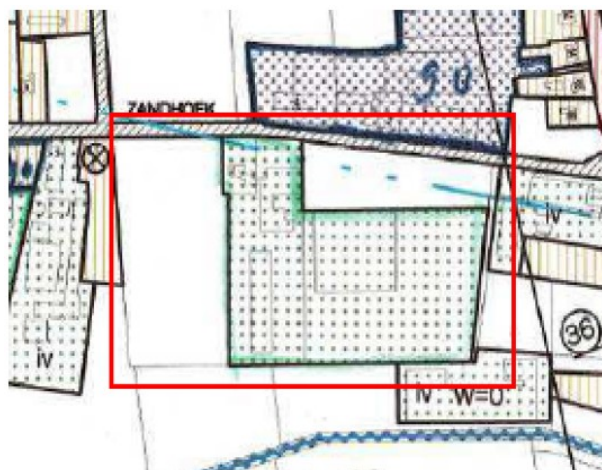
In december 2012 is door de gemeente, na consultatie in de gemeenteraad, een intentieovereenkomst met aanvrager aangegaan. Deze overeenkomst beoogde de sanering/verplaatsing van het bestaande bedrijf en de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op die plek. Het voorliggende plan is de uitwerking hiervan.

Ter financiering van dit alles is de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein ter plaatse beoogd. Dit is besproken met de gemeente en inmiddels ook uitgewerkt in een bestemmingsplan. Vanuit de gemeente is steeds aangegeven dat het om een stedelijke ontwikkeling gaat in de kernrand van Boekel.

1. Bestemmingsplan Buitengebied 2005

In het bestemmingsplan Buitengebied 2005 is de locatie bestemd als "agrarisch bouwblok". Binnen die bestemming zijn de huidige functies en bebouwing toegestaan. De nertsenhouderij is weliswaar niet positief bestemd met de aanduiding "intensieve veehouderij", maar deze is wel rechtsgeldig toegestaan, omdat er in het verleden wel vergunningen voor die functie zijn verleend. Deze aanduiding had op de locatie moeten liggen.

In totaal zijn op de locatie 4.500 m² gebouwen, 6.300 m² kassen en 3.400 m² containerveld en een waterbassin van 100 m² aanwezig.



2. Milieuvergunning

Reeds sinds 1 november 2011 ligt er een gepubliceerd ontwerp omgevingsvergunning milieu 'op de plank' voor het uitbreiden van de nertsenhouderij van 1.500 naar 6.000 moederdieren. Deze aanvraag milieu wordt nog altijd aangehouden in overleg met de aanvrager. Dit op basis van medewerking aan het saneren van het bedrijf in ruil voor een nieuwe ontwikkeling. Wij merken hierbij op dat deze vergunningaanvraag inmiddels dermate oud is dat deze wellicht niet meer zonder aanvullende maatregelen is te vergunnen. De afspraak met de aanvrager is dat deze vergunning verder in procedure wordt gebracht als blijkt dat sanering van de agrarische functie niet haalbaar is.

3. Structuurvisie Boekel

In de structuurvisie Boekel is de locatie aangeduid als onderdeel van de "dorpsmantel". Het gebied tussen de kern Boekel en de toekomstige randweg. Hiervoor is een nadere uitwerking gemaakt in de vorm van een gebiedsvisie. In die visie is op de locatie van het huidige bedrijf een functie voor "bedrijvigheid" afweegbaar. Intensivering van functie en bebouwing kan op die plek, mits passend bij de omgeving en voorzien van een groen inpassing. Naar aard en schaal van de Boekelse omgeving. Het beoogde plan sluit hierop aan.

4. Stedelijke ontwikkeling

Mede op basis van de structuurvisie en de ligging van de locatie langs één van de hoofdontsluitingen van de kern Boekel, de Bergstraat – Runstraat – Gemertseweg, alsook het initiatief om aan de overzijde van de Zandhoek een meer stedelijke ontwikkeling te laten ontwikkelen én het gegeven dat aan de overzijde van de Bergstraat – Runstraat de uitbreidingswijk De Run ligt, kun je hier niet meer spreken van een primair landelijk gebied. Zelfs niet van een kernrand. Met deze plannen en de beoogde functionele en bebouwingsintensiteit is er gewoon sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Dit kan ook. De locatie is een logisch stedenbouwkundig vervolg op de ontwikkeling van de kern Boekel. Langs een uitvalsweg, op locaties waar aaneengesloten bebouwing eerder regels dan uitzondering is en waar functiemenging al sinds jaar en dag plaatsvindt. Om die reden moet dit plan benaderd worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de planologische context.

5. Vitaal Buitengebied niet van toepassing

Nu het een stedelijke ontwikkeling in de kernrand van Boekel betreft moeten de beleidsregels uit Vitaal Buitengebied buiten werking worden gesteld. Op grond van de Verordening Ruimte 2014, artikel 3.2 en de uitwerking hiervan in het regionale afsprakenkader, moet minimaal 1% van de uitgifteprijs worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is vastgelegd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst (zie punt 7 hieronder).

6. Omgevingsplan niet van toepassing

De locatie is in het Omgevingsplan uit het plangebied gelaten.

7. Anterieure overeenkomst

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld en door aanvrager ook getekend. Hierin zijn onder meer de volgende zaken vastgelegd die niet in het plan zijn geregeld / te regelen:

- ❖ Gemeente zorgt voor verbreding en verbetering van de Zandhoek ter hoogte van het plangebied, inclusief leidingen;
- ❖ De interne ontsluiting in het plangebied wordt door aanvrager aangelegd onder condities van de gemeente (zie bijlage 5 van de overeenkomst);
- ❖ Overdracht van gronden langs de Zandhoek en de interne ontsluiting aan de gemeente;
- ❖ Bijdrage van aanvrager voor de verbreding en verbetering van de Zandhoek.
- ❖ Fondsbijdrage van aanvrager aan de gemeente.
- ❖ Aankoop 6 woningbouwrechten (bedrijfswoningen) door aanvrager bij de gemeente.
- ❖ Minderingen op exploitatiebijdrage door uitvoering in eigen beheer van aanvrager.

De anterieure overeenkomst is **vertrouwelijk** bij dit raadsvoorstel gevoegd.

8. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandhoek"

Inhoudelijk voorziet het plan in de vestiging van meerdere bedrijven in de milieucategorieën 1 en/of 2. Het gaat om 10 bedrijfskavels, waarvan 1 met een reeds bestaande woning en 6 met een nieuw toe te voegen woning. 3 kavels kunnen niet voorzien in woningen of bedrijven langdurig met menselijk verblijf, omdat deze in de milieucontour van derden liggen (de meest zuidelijke kavels). Het is een vergelijkbaar plan met De Driedaagse. Het concept-ontwerpplan is eerder toegezonden aan het waterschap en aan de provincie Noord Brabant (vooroverleg). Belangrijk aandachtspunt hierbij is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Wij hebben het een en ander afgestemd in de regio en initiatiefnemer heeft de behoefte nader onderbouwd. Wij menen hiermee dat het bestemmingsplan 'Ladderproof' is.

Keuzemogelijkheden:

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze binnengekomen. Een bewoner van de woning aan de Zandhoek 18 heeft zijn zorgen geuit over de ontwikkeling van het bedrijventerrein op basis van dit bestemmingsplan. Op dit moment is de verkeersdruk op de Zandhoek volgens hem al hoog. De berm is stuk gereden, er wordt hard gereden en er is veel vrachtverkeer op deze weg. Met name dat laatste geeft veel overlast, de wagens rijden hard en zorgen voor geluidsoverlast. De zorg is dat door de bedrijvigheid nog meer verkeer gebruik zal maken van de Zandhoek en daarmee het woongenot ernstig wordt belemmerd.

In de zienswijze vraagt indiener u om te overwegen maatregelen te nemen die het bedrijfsverkeer dwingend sturen over wegen die hier wel voor bestemd zijn.

In reactie hierop delen wij u mede dat initiatiefnemer met de indiener van de zienswijze heeft gesproken over een eventuele oplossing. Hierbij is gesproken over het verbieden van vrachtverkeer over een groot deel van de Zandhoek (bestemmingsverkeer uitgezonderd). Verder is door initiatiefnemer aangegeven dat hij het verkeer wil stimuleren te ontsluiten in de richting van de Runstraat door onderstaande constructie van de wegaansluitingen op de Zandhoek toe te passen:



Deze wegen buigen af in de richting van de Runstraat waardoor het lastiger wordt om de Zandhoek richting de Erpseweg te vervolgen.

In principe is het al zo dat door de aanleg van de Randweg en de verbreding van de Zandhoek tot 'slechts' net voorbij de achterste ontsluiting van het bedrijventerrein, al moet stimuleren dat het vrachtverkeer ontsluit op de Runstraat. Ons college ziet niet direct belemmeringen om een verkeersbesluit te nemen en een verbod voor vrachtverkeer in te stellen. Dit zal dan gebeuren op het moment dat de Randweg is aangelegd. Verder heeft initiatiefnemer aangegeven de ontsluitingswegen af te willen buigen naar de Runstraat.

