



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	14 september 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Daandelendennen
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting:

Aan de Daandelendennen was het planvoornemen om 5 kleinschalige woon-werkkavels te realiseren. Hiervoor was een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op verschillende zaken uit het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen en de twee extra gevoerde omgevingsavonden (als gevolg van het aangehouden raadsbesluit d.d. 20 mei 2021) is het plan aangepast. Een uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat er voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en uit verschillende onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit:

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

Inleiding/probleemstelling:

Op 20 mei 2021 is het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' ter vaststelling voorgelegd aan uw raad. Dit plan behelsde de realisatie van vijf kleinschalige woon-werkkavels aan de Daandelendennen. Uw raad heeft tijdens de raadsvergadering van 20 mei 2021 besloten om het raadsbesluit aan te houden. Naar aanleiding van het aangehouden raadsbesluit zijn er op verzoek van de gemeente een tweetal informatie-/dialoogavonden gehouden. Op basis van de zienswijzen en de gehouden omgevingsdialogen is het plan aangepast. Het aangepaste plan betreft de realisatie van drie woon-werkkavels met achterontsluiting en twee woonkavels. Met de omzetting naar twee woonkavels is beoogd dat er op den duur (als de tijdelijke ontsluiting komt te vervallen) geen bedrijfsverkeer van dit plan op de Daandelendennen is ontsloten.

Met dit voorstel leggen wij de beantwoording van de zienswijzen aan u voor en wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' gewijzigd vast te stellen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Raadsbesluit d.d. 13 oktober 2011 (Structuurvisie 2011)
- Collegebesluit d.d. 14 september 2021 (vaststellen bestemmingsplan)
- Collegebesluit d.d. 3 augustus 2021 – Gewijzigd plan Daandelendennen
- Collegebesluit d.d. 8 juni 2021 - Procesvoorstel

Beoogd resultaat:

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van drie kleinschalige woon-werkkavels en twee woonkavels aan de Daandelendennen in Venhorst mogelijk gemaakt.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of anderszins gewijzigd vast te stellen. Hier wordt echter geen aanleiding toe gezien.

Argumenten:

Omgevingsdialoog

Naar aanleiding van het aangehouden raadsbesluit heeft de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente een tweetal avonden in De Horst georganiseerd. De eerste avond was op 23 juni 2021 in het bijzijn van de wethouder en de tweede avond was op 14 juli 2021. Het grootste discussiepunt was het potentiële vracht-/bedrijfsverkeer op de Daandelendennen dat het plan aantrekt. De omwonenden zien liever geen vrachtverkeer op de Daandelendennen, een tijdelijke ontsluiting daarbij uitgezonderd. Mede hierdoor is door de initiatiefnemer nog eens kritisch naar het plan gekeken en gekeken of het plan nog op onderdelen kan worden aangepast. Tijdens de tweede avond is het aangepaste plan, zoals onder het kopje 'Aangepast plan' weergegeven, besproken. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Conclusie, die later ook per mail door één van de bezwaarmakers is afgegeven, is dat bij de nieuwe opzet van het plan het overgrote deel van de buurt zich er bij neerlegt en vrede heeft met dit plan.

Ontwerputgangspunten

- 1 Duidelijk onderscheid tussen "woon- en bedrijfszone" om beeldkwaliteit van de straat te behouden;
- 2 Enkel vrijstaande woningen om beeldkwaliteit van de dorpsrand te behouden;
- 3 Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 60% bedragen en dient binnen het zoekgebied bedrijfsgebouw te worden opgericht;
- 4 De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- 5 Contour van 10 meter handhaven tussen zoekgebied bedrijven en bouwvlak woonkavel B;
- 6 Bouwvlak bedrijfswoning op minimaal 5 tot 7 meter gezien vanaf de buitenste perceelsgrenzen (afstanden zijn aangeduid op de plankaart);
- 7 Perceelsscheiding uitvoeren doormiddel van een knip- en scheerheg;
- 8 Oostelijke rand ingepast in de vorm van een houtsingel welke een combinatie heeft van gebiedseigen struikgewassen en bomen;
- 9 Groenbuffer met opgaande beplanting tussen woonkavels en woon- werkkavels maskeert de bedrijfspanden;
- 10 Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;
- 11 Planten gebiedseigen bomenrijen;
- 12 Uitgangspunt is behouden bestaande bomen en inritten hierop afstemmen;



Aangepast plan

Ten aanzien van het plan dat in mei 2021 aan de gemeenteraad ter vaststelling is voorgelegd, zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Van de oorspronkelijke vijf-woonwerkkavels zijn er twee kavels omgezet naar woonkavels. Hiermee behelst het nieuwe plan drie woon-werkkavels en twee woonkavels. Met de omzetting naar twee woonkavels is beoogd dat er op den duur (als de tijdelijke ontsluiting komt te vervallen) geen bedrijfsverkeer van dit plan op de Daandelendennen is ontsloten.
2. Er is een ontsluiting aan de achterzijde voor de drie woon-werkkavels ingepast die in de toekomst, bij een eventuele ontwikkeling van het oostelijk gelegen deel, afgewaardeerd kan worden richting de Daandelendennen. Bij een eventuele ontwikkeling van het oostelijk gelegen deel dienen de woon-werkkavels via Kraaiendonk te worden ontsloten.

Tevens wordt met deze ontsluiting het bedrijfsverkeer van de drie woon-werkkavels gecentreerd op één in-/uitrit die breder kan worden uitgevoerd dan de in-/uitritten in het oorspronkelijke plan. Hierdoor kan bedrijfsverkeer makkelijker in-/uitdraaien.

3. Tussen de woonkavels en woon-werkkavels is een groenbuffer met opgaande beplanting opgenomen om de bedrijfspanden te maskeren. Hierdoor ontstaat er een goede en mooie afscheiding tussen het wonen en het woon-werken.

Vaststelling bestemmingsplan

Nu kan uw raad het besluit nemen om het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' vast te stellen. Gelijktijdig met de vaststelling wordt u voorgesteld om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen die daarin zijn opgenomen.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal zeven zienswijzen binnengekomen. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt 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.

Aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

Regels

- In artikel 3.2.2 onder a en 3.2.3 onder c wordt de minimale afstand van gebouwen tot de aan de Daandelendennen grenzende perceelsgrens vergroot van 5 meter naar 7 meter (westzijde) respectievelijk 6 meter (noordzijde).
- In artikel 3.2.2 onder b en 3.2.3 onder e wordt de minimale afstand tussen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen gewijzigd van 5 meter naar 3 meter, naar aanleiding van de bovengenoemde wijziging.
- Er wordt een bestemming 'Wonen' toegevoegd aan de planregels.
- Er wordt een bestemming 'Verkeer' toegevoegd aan de planregels.

Verbeelding

- Het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' is 2 meter verschoven ten gevolge van de bovengenoemde wijzigingen in de regels.
- Aan de west- en oostzijde van het plangebied is een groenbestemming gelegd.
- De twee percelen in de noordwesthoek krijgen de bestemming 'Wonen'.
- De gronden aan de zuid- en (gedeeltelijk) oostzijde krijgen de bestemming 'Verkeer'.

Toelichting

- De planbeschrijving en omgevingsonderzoeken zijn, waar relevant, aangepast op het gewijzigde plan voor maximaal 2 woningen, 3 woon-werkkavels en een ontsluiting aan de zuid- en (gedeeltelijk) oostzijde van het plangebied.
- De paragraaf 'Verkeer en parkeren' (paragraaf 4.3) is verduidelijkt.
- Er is alsnog een Aeries-berekening uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting. De paragraaf 'Flora en fauna' (paragraaf 4.9) is naar aanleiding hiervan aangevuld.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Regels en verbeelding

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is komen te vervallen vanwege de resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek.

Toelichting

- De resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek worden verwerkt in paragraaf 4.10 ('Archeologie'). Deze rapportage is toegevoegd in bijlage 1 bij de toelichting.

Financiële gevolgen en dekking:

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst en bijbehorende allonge afgesloten. Omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's:

De indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, maar ook andere belanghebbenden, hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan leiden tot een procedure bij de Raad van State.

Communicatie:

Uw besluit wordt gepubliceerd in het weekblad Boekel & Venhorst en in het Gemeenteblad. Verder wordt het vastgestelde plan digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering en evaluatie:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt 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 'Daandelendennen, Venhorst';
2. Het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHVENDaandelenden-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp;
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 (niet actief openbaar)
- Allonge (niet actief openbaar)
- Verslag omgevingsdialoog (niet actief openbaar)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' (toelichting, regels en verbeelding)
- Nota van zienswijzen