



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	23 augustus 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Buitengebied - Gebiedsontwikkeling – Bovenstehuis / Gewandhuis
Portefeuillehouder	:	Ben Brands

Samenvatting:

Op 23 juni 2022 heeft uw Gemeenteraad een Voorbereidings- en Aanhoudingsbesluit genomen voor het plangebied Bovenstehuis – Gewandhuis. De reden hiervoor is dat de leefbaarheid van het buurtschap door diverse (ruimtelijke) ontwikkelingen onder druk staat. Binnen één jaar moet er invulling gegeven worden aan deze twee besluiten.

Voorgesteld wordt om tot een aanpak te komen voor het buurtschap Bovenstehuis - Gewandhuis, waarmee we voor de betrokkenen maar ook voor onszelf het ruimtelijk eindbeeld van buurtschap duidelijk krijgen. Wij willen faciliteren om met bewoners en ondernemers te werken aan een gewenst eindbeeld voor het buurtschap op het gebied van wonen en werken. De aanpak is gericht op het vinden van oplossingen waarbij aandacht is voor een wisselwerking tussen leefbaarheid en ontwikkeling. Idee is dat zowel de buurtbewoners als de (agrarische) ondernemers, het buurtschap en Boekel er beter van worden. De inzet is een toekomstgerichte versterking van buurtschap Bovenstehuis - Gewandhuis.

Voorgesteld besluit:

1. Instemmen met een integraal proces om te komen tot een gedragen plan voor het buurtschap, dat vervolgens vertaald wordt in een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp geurverordening eind juni 2023;
2. In te stemmen om parallel aan dit proces te onderzoeken of er nog andere instrumenten kunnen worden ingezet die tot een verbetering van de situatie op het buurtschap Bovenstehuis – Gewandhuis kunnen leiden;
3. Ten behoeve van punt 1 en 2 60.000 euro voor externe kosten en procesbegeleiding vrij te maken.

Inleiding/probleemstelling:

In Vitaal Buitengebied Boekel (2012) is benoemd wat de landschappelijke kwaliteiten zijn van het buurtschap Bovenstehuis - Gewandhuis, iets ten noorden van de kern Boekel. Hierin wordt beschreven dat er ontwikkelingen ontstaan zijn die een grootschalig karakter hebben die (onherstelbare) afbreuk gedaan hebben aan de kleinschaligheid van het buurtschap.

Het buurtschap Bovenstehuis - Gewandhuis staat in de komende periode in een versneld tempo een aantal veranderingen te wachten. De ontwikkelingen die zich aandoen zijn divers en richten zich op verschillende thema's (onder andere wonen, werken, glastuinbouw, veehouderij, arbeidsmigranten, verkeer). Op dit moment bestaat onduidelijkheid over de wijze waarop de verschillende ontwikkelingen zich tot elkaar verhouden, hoe deze naast elkaar kunnen bestaan en

tot welk eindbeeld deze ontwikkelingen zullen gaan leiden. Deze onduidelijkheid vertaalt zich in onrust bij de bewoners. Wij willen een aanpak faciliteren om met bewoners en ondernemers te werken aan een gewenst eindbeeld, een gedragen plan voor het gebied.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Dit voorstel geeft een verdere uitwerking aan Vitaal Buitengebied Boekel;
- Raadsbesluit (amendement) 14 oktober 2021.
 - Hierin wordt gevraagd om tot een plan van aanpak om tot een gezamenlijk eindbeeld zonder actieve verwerving of uitkoop te komen.
- Voorbereidings- en Aanhoudingsbesluit plangebied Bovenstehuis – Gewandhuis (23 juni 2022)

Beoogd resultaat:

Ieder buurtschap in de gemeente Boekel kent zijn of haar eigen uitdagingen / problemen. Wij menen dat dit bij het buurtschap Bovenstehuis - Gewandhuis extra speelt. Dit vanwege de gelijktijdigheid van verschillende ontwikkelingen die zich versneld aandoen op verschillende thema's. Voor de inwoners lijkt het alsof de ontwikkelingen niet ophouden en ongecoördineerd plaatsvinden. Dit speelt op de Bovenstehuis - Gewandhuis sterker dan in andere buurtschappen.

Buurtschap Bovenstehuis heeft zich autonoom ontwikkeld tot een bebouwingsconcentratie met hoofdzakelijk een woonfunctie, waarbij daarnaast nog een aantal grootschalige bedrijfsmatige functies aanwezig zijn. Verdere autonome ontwikkeling geeft geen aanleiding tot structurele veranderingen ten opzichte van de bestaande (milieu)situatie. Het woon- en leefklimaat staat onder druk. Daarnaast kan plaatselijk extra overbelasting ervaren worden vanwege het benutten van bestaande planologische en milieukundige gebruiksruimte. Verbetering van het woon- en leefklimaat vindt met name plaats wanneer bestaande bedrijven uit eigen beweging besluiten om te stoppen, maar er vindt geen gerichte sturing plaats om het woon- en leefklimaat te verbeteren op plaatsen waar overlast wordt ervaren. Autonome ontwikkeling kan leiden tot conflicterende belangen. Deze signalen en zorgen van de buurt komen ook binnen bij de gemeente.

De belangen van de ondernemers en bewoners in het gebied zijn op onderdelen tegenstrijdig. Dat maakt het komen tot een gedragen eindbeeld lastig. Daarom stellen we een gestructureerde integrale aanpak voor. De ervaringen met puzzelen met de ruimte in Buurtschap de Elzen hebben ons geleerd dat het helpt een aanspreekpunt aan te stellen voor de ondernemers en bewoners in het buurtschap. Zowel op het gebied van procesmanagement als communicatie en planontwikkeling. Hiermee kunnen we duidelijkheid verschaffen en dat neemt veel zorgen weg.

Concreet

Wij adviseren te kiezen voor een faciliterende aanpak. Kern daarin is dat we ons primair richten op een gezamenlijk eindbeeld zonder actieve verwerving of uitkoop. Hierbij moet rekening worden gehouden met diverse onderwerpen, wensen en belangen. Zie ook het hoofdstuk 'argumenten'

Onderwerpen die spelen

Wonen: Het oorspronkelijke bebouwingslint rondom Bovenstehuis (middengebied aan de zuidzijde) kan hoofdzakelijk worden gekenmerkt door de woonfunctie en vormt de kern van het buurtschap. Deze woonfunctie wordt aan de zuidzijde versterkt door de woningbouwontwikkeling van De Burgt. De bewoners van het buurtschap zien dit als een bedreiging voor de identiteit als buurtschap en de leefbaarheid van het buurtschap.

Werken: In de schil rondom de kern van het buurtschap doen zich (agrarische) bedrijfsontwikkelingen voor. Deze zorgen voor enige milieudruk op het buurtschap (geur, fijnstof en geluid). Daarnaast willen de diversiteit aan (agrarische) bedrijven blijven en/of door ontwikkelingen. Verder is de gemeente een belanghebbende partij. Dit in verband met woningbouwontwikkeling de Burgt.

Verkeer: De weg Bovenstehuis kan worden gezien als een verbindingsweg tussen de twee bedrijfsclusters en wordt daarnaast als doorgaande weg gebruikt. Op dit moment heeft de gemeente Boekel een mobiliteitsvisie in voorbereiding. De keuzes die hierin gemaakt worden, zijn ook van invloed op het buurtschap, mede gelet op de verkeersafwikkeling van de woningbouwontwikkeling De Burgt.

Arbeidsmigranten: Het huidige beleid voldoet nog steeds op hoofdlijnen. Alleen biedt het beleid misschien op sommige punten teveel ruimte. Vergunningverlening kan leiden tot tegengestelde belangen in een buurtschap. Keuzes die gemaakt worden in het herzien van het beleid zijn direct van invloed op het buurtschap.

Keuzemogelijkheden:

U kunt er voor kiezen niks te doen. Dit neemt de onrust in de buurt niet weg. Dan vallen we terug op de reguliere manier van werken. Dat betekent de bekende weg van communicatie per onderdeel en van vergunningverlening per aanvraag. Dit houdt ook in dat geen duidelijkheid wordt gegeven over een "eindbeeld" en dat overal bezwaar op wordt gemaakt wat tot lange procedures leidt. Daarnaast zorgt deze reguliere manier van werken dat wie het eerst komt wie het eerst maalt. De uitbreiding van één iemand zorgt voor een beperking in de ontwikkelmogelijkheden van de ander of visa versa. Zeker op het moment dat de gemeente zelf ook ontwikkelingsruimte wil gebruiken in het gebied kan dit tot verzet leiden.

Op dit moment zit het buurtschap 'op slot' door het Voorbereidings- en Aanhoudingsbesluit. Wanneer u er voor kiest niks te doen, loopt na één termijn van 1 jaar de beschermende werking van deze twee besluiten af. Dan valt de gemeente terug op, de hiervoor beschreven, reguliere manier van werken.

Argumenten:

Analyse buurtschap Bovenstehuis – Gewandhuis

Pouderoyen-Tonnaer heeft een planologische en milieukundige analyse gemaakt van het buurtschap (bijlage 1). Pouderoyen adviseert ons om (met de buurt) keuzes te gaan maken over de toekomst. Er liggen tegenstrijdige belangen. Om dit samen met de buurt te kunnen doen is behoefte aan een rationele procesmatige aanpak. Deze analyse is gepresenteerd op 10 februari 2022 aan de inwoners van het buurtschap. Het verslag van die avond is bijgevoegd als bijlage 2.

De eerste (voorzichtige) reactie van die avond is dat er veel tegenstrijdige belangen zijn. Het buurtschap staat op het punt haar identiteit te verliezen als de nieuwe woonwijk er komt. De bewoners wil haar eigen identiteit behouden (met agrarische roots en mix van functies). Verder is er het besef dat het er al 'krap is (qua functies) en het nog krappert wordt'. Het gesprek hierover voeren wordt als lastig ervaren en de (gewenste) plannen worden (nog) niet in openheid besproken. De bewoners hopen dat het vanzelf goed komt, vanuit een sterk korte termijn perspectief.

Proces

'Helpende hand': Gemeente Boekel laat het buurtschap Bovenstehuis niet aan 'haar lot over' maar biedt het buurtschap Bovenstehuis 'een helpende hand'. (onafhankelijk, niet door een medewerker van de gemeente, want de gemeente heeft zelf vaak eigen belangen).

Procedure

'Ontwikkelingen uit de wachtkamer': Gemeente Boekel stelt een overzicht op van 'alle aanvragen/ontwikkelingen die spelen en betrekking hebben op buurtschap Bovenstehuis. Op dit overzicht plaatst de gemeente ook de eigen plannen die een impact kunnen hebben op het buurtschap zoals bijvoorbeeld de komst van de woonwijk, verplaatsing van activiteiten ten behoeve van deze woonwijk naar het buurtschap en het onderzoeken van de gevolgen van de komst van de oost-west verbinding e.a.

De principeverzoeken van initiatiefnemers uit buurtschap Bovenstehuis worden nu opgespaard (in een wachtkamer) totdat duidelijk is op welke wijze er een vervolg aangegeven kan worden. Dit zijn voornamelijk verzoeken tot Ruimte – voor – Ruimte ontwikkelingen.

Inhoud

- De wens van het buurtschap is dat zij als afzonderlijk buurtschap voort kan bestaan (eigen identiteit, mix van functies)
- Om per aanvraag/of vraagstuk, casus gericht, te werken aan 'een intensievere dialoog' van initiatiefnemer, omwonenden en gemeente Boekel. Het liefst onder leiding van een onafhankelijk persoon.
- Om een kaart op te stellen van de huidige situatie van het buurtschap
- Om hierop alle ontwikkelingen (uit de wachtkamer) een plek te geven. Per ontwikkeling wordt een beschrijving gemaakt van de wensen (locatie paspoort)
- Alle locatiepaspoorten worden op de kaart gezet.
- Zo komt stap voor stap de autonome ontwikkeling van het buurtschap Bovenstehuis in beeld.
- Samen met het buurtschap werken aan een analyse t.a.v. 'beschikbare ruimte' en 'ruimte om te schuiven om samen met elkaar tot oplossingen te kunnen komen'
 - Hierbij is het van belang om samen met de buurt tot een prioritering te komen: wat vinden zij het belangrijkste en welke ontwikkelingen passen hierbij.
- Naast planologische sturing en sturing vanuit geurnormen kan er onderzocht worden of er nog andere instrumenten kunnen worden ingezet die tot een verbetering van de situatie kunnen leiden. Hierbij moet gedacht worden aan normen voor fijnstof.

Project

In beginsel voor 1 jaar: Nadrukkelijk toewerken naar een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp geurverordening voor het buurtschap. Wanneer het proces om meer tijd vraagt, komen wij bij uw gemeenteraad terug.

Financiële gevolgen en dekking:

Deze gerichte aanpak kost inspanning. Om met de buurt in gesprek te komen moet extra ambtelijke capaciteit gecreëerd worden. Dat kost inspanning en (juridische) vaardigheden die op onderdelen ingehuurd moeten worden. De kosten voor deze aanpak zijn geraamd op € 15.000 voor 2022 en € 45.000 voor 2023. De kosten zullen worden meegenomen in de bestuursrapportage 2022 en de begroting 2023.

Bij akkoord wordt dit proces ondergebracht in de regio deal, specifiek het project Stallenaanpak. Problematiek en mogelijke oplossingsrichting passen bij die uitgangspunten. Daarmee is cofinanciering vanuit de regio mogelijk (bijlage 3 Regio Deal Noordoost Brabant p.12).

Risico's:

We maken nu een proceskeuze. De risico's daarvan zijn beperkt. Wel moeten we doen aan het managen van de verwachtingen. De buurt moet niet het idee krijgen dat de gemeente het wel oplost. De oplossing ligt voor een groot deel bij de betrokkenen zelf.

Om te kunnen puzzelen met de ruimte is het belangrijk dat alle partijen zich gehoord voelen en uiteindelijk zo ver willen gaan dat zij (in een veilige omgeving) open kaart willen spelen over hun wensen en plannen. Op dit moment lijkt er echter sprake van een gespannen sfeer en zijn er zorgen over de toekomst van het buurtschap. Toch menen wij dat in elk geval gepoogd moet worden om met dit proces de leefbaarheid en de verstandhouding binnen het buurtschap een impuls te geven. Het buurtschap Bovenstehuis - Gewandhuis is te mooi en het kent een te lange leefbare historie om niet actief op de agenda te plaatsen.

Wanneer de keus wordt gemaakt niks te doen, vallen we terug op de reguliere manier van werken.

Communicatie:

Heldere communicatie is het belangrijkste onderdeel van dit proces. Het lijkt noodzakelijk dat de gemeente het voortouw neemt om duidelijkheid te scheppen in de diverse ontwikkelingen rondom het buurtschap.

Uitvoering en evaluatie:

Het College van B&W zal op de hoogte gesteld worden van de procesgang en de gerealiseerde resultaten in dit project. Zij zullen eveneens aangeven wanneer en hoe de gemeenteraad het beste geïnformeerd kan worden over de voortgang.

Voorstel:

1. Instemmen met een integraal proces om te komen tot een gedragen plan voor het buurtschap, dat vervolgens vertaald wordt in een ontwerp bestemmingsplan eind juni 2023;
2. In te stemmen om parallel aan dit proces te onderzoeken of er nog andere instrumenten kunnen worden ingezet die tot een verbetering van de situatie op het buurtschap Bovenstehuis – Gewandhuis kunnen leiden;
3. Ten behoeve van punt 1 en 2 60.000 euro voor externe kosten en procesbegeleiding vrij te maken.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 1: Planologische en milieukundige analyse Buurtschap Bovenstehuis

Bijlage 3: Regio Deal Noordoost Brabant

Bijlagen die niet actief openbaar zijn:

Bijlage 2: Verslag Besloten bijeenkomst buurtschap Bovenstehuis, Boekel (niet actief openbaar)