



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 5 november 2013.

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Instemmen met initiatieven Buskensstraat.

Samenvatting

In het kader van uitwerking van de Centrumvisie Boekel zijn initiatieven ontstaan, die bijdragen aan de realisering van de in de Centrumvisie geformuleerde wens om te komen tot een sterk centrum met een zo compleet mogelijk aanbod voor de consument en goede vestigingskwaliteiten voor ondernemers.

Voorgesteld besluit :

Voorgesteld wordt:

1. in beginsel in te stemmen met de voorliggende initiatieven.
2. in te stemmen met de financiële gevolgen en dekking.
3. teneinde tot een vlotte realisatie te komen te besluiten tot het van toepassing verklaren van de coördinatie-regeling op de voorbereiding en bekendmaking van de herziening van het bestemmingsplan en de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de drie gebouwen.

Inleiding/probleemstelling:

December 2010 heeft uw raad besloten tot vaststelling van de "Centrumvisie Boekel". In deze visie staan diverse projecten benoemd welke bij kunnen dragen aan de realisatie van een sterk centrum met een zo compleet mogelijk aanbod voor de consument en goede vestigingskwaliteiten voor ondernemers. Het aanbod moet passen bij de maat, schaal en ligging van Boekel. Het beleid voor het centrum van Boekel moet zich richten op behoud en versterking van het centrum als boodschappencentrum voor haar eigen inwoners.

Een afnemend voorzieningenniveau heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van Boekel. Minder winkels en zelfstandige ondernemers betekenen minder keuzemogelijkheden voor onze inwoners en minder ondersteuning van initiatieven van lokale verenigingen, scholen en ouderen. Als de initiatieven wegvallen verdwijnt ook de levendigheid in Boekel en komt het woonklimaat verder onder druk te staan. Boekel zal op zijn minst de kwaliteit van haar centrum moeten optimaliseren om de huidige functie en positie als boodschappencentrum te behouden.

De absolute noodzaak te kiezen voor een verdere invulling van de centrumvisie is aanwezig. Sterker nog, als nu geen actieve houding wordt gevolgd zal ons centrum verder verschromelen. Nu niets doen levert een doemscenario op voor de leefbaarheid in Boekel.

Retail experts voorspellen dat door de opkomst van het internet 1 op de 3 winkels gaat verdwijnen. Toch zijn er ook signalen die aangeven dat boodschappen doen in de winkel als belangrijk wordt ervaren. Dit kan alleen door echt snel werk te maken van een adequate invulling van ons centrum aan het St. Agathaplein via de eerder genoemde projecten vanuit de centrumvisie en op basis van duidelijke kernbegrippen.

Deze kernbegrippen zijn:

1. Compleet: een zo volledig mogelijk pakket boodschappenwinkels, aangevuld met daghoreca en winkels;
2. Compact: alle winkels liggen in elkaars directe nabijheid waardoor combi bezoek wordt gestimuleerd;
3. Comfortabel: een centrum met een goede verblijfs waarde, sfeer en tegelijkertijd (parkeer) gemak.

Om deze zaken te stimuleren is een Stuurgroep Centrumvisie opgericht. De stuurgroep is onder andere aanspreekpunt voor de gemeente Boekel en initiatieven vanuit belangengroepen aangaande ontwikkelingen in het centrum. Tevens is de stuurgroep, met in acht name van het gemeentelijk beleid, gericht op het geven van adviezen aangaande ontwikkelingen in het centrum.

In de "Centrumvisie Boekel" is een tiental projecten benoemd.

1. Herinrichting centrum;
2. Aanpassen verkeer- en parkeerstructuur;
3. Versterking van de zuidelijke winkelwand;
4. Ontwikkeling hoek Buskensstraat;
5. Toevoegen dagwinkels Supercoop;
6. Herontwikkeling Nia Domo;
7. Daghoreca in raadhuis;
8. Verplaatsing ondernemers;
9. Uitstraling panden;
10. Communicatie.

De "Stuurgroep Centrumvisie" heeft met genoegen kennisgenomen van initiatieven van enkele ondernemers die een invulling willen geven aan de eerste 4 projecten zoals genoemd in onze "Centrumvisie Boekel". De stuurgroep omarmt deze initiatieven volledig en adviseert het gemeentebestuur de plannen integraal op te pakken en in overleg met de initiatiefnemers zeer voortvarend in procedure te nemen. Investerings, die kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van Boekel, zijn natuurlijk zeer welkom. Echter, de investering vanuit ondernemers in het centrum vergt ook een investering vanuit de gemeente. Deels zullen de kosten van de aanpassingen van de infra op de initiatiefnemers worden verhaald, maar een deel ten algemene nutte zal door de gemeente gedragen worden. Tevens zal een strook grond worden verkocht. De opbrengst zal ten gunste van de aanpassing van ons centrum moeten komen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Zie onder "Inleiding".

Beoogd resultaat:

Met dit voorstel wordt aan uw raad gevraagd in principe in te stemmen met voorliggend initiatief en met de nadere uitwerking hiervan.

Keuzemogelijkheden:

Er kan worden besloten géén medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit levert geen bijdrage aan de uitvoering van de Centrumvisie Boekel. Een afnemend voorzieningenniveau heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van Boekel. Minder winkels en zelfstandige ondernemers betekenen minder keuzemogelijkheden voor onze inwoners en minder ondersteuning van initiatieven van lokale verenigingen, scholen en ouderen.

Als de initiatieven wegvallen verdwijnt ook de levendigheid in Boekel en komt het woonklimaat verder onder druk te staan. Boekel zal op zijn minst de kwaliteit van haar centrum moeten optimaliseren om de huidige functie en positie als boodschappencentrum te behouden.

Argumenten:

De ontwikkelingen in ons centrum, die de ondernemers voorstaan, zijn de volgende.

De opgave betreft de realisatie van zowel commerciële ruimtes (winkels en magazijn) als woningbouw in de vorm van appartementen. Dit programma wordt ondergebracht in een drietal "Boekelse panden", die een kwalitatieve opwaardering creëren in dit deel van het centrum. Voorlopig zijn deze panden aangeduid als het Agathahuis (hoek St Agathaplein-Buskensstraat), het Irenehuis (voormalige bloemenwinkel hoek Buskensstraat-Irenestraat) en het Buskenshuis (pand tussen de Supercoop en Fietsland).

Deze bouwplannen zijn van invloed op zowel het parkeren als het verkeer op het St Agathaplein. Ook deze aspecten worden daarom meegenomen en zijn er daarvoor oplossingen bedacht. Voor verdere details wordt verwezen naar bijgevoegde stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. 13 maart 2013 van Juurlink & Geluk, zoals gepresenteerd tijdens de themabijeenkomst van 17 september j.l.

Volstrekt duidelijk is, dat er een zodanige samenhang zit tussen de diverse onderdelen van het plan, dat een volledige realisering noodzakelijk is om tot het gewenste resultaat te komen.

De plannen zijn getoetst aan de "Ruimtelijke Centrumvisie Boekel" van 2009, "Randvoorwaarden Centrumontwikkelingen Boekel" en "Centrumvisie Boekel".

Deze randvoorwaarden zijn:

a. Stedenbouwkundig en beeldkwaliteit:

1. Wat betreft bouwhoogtes wordt de navolgende massaopbouw aangehouden:
 - aansluiting woonstraat: 3 bouwlagen
 - pleinwand: 4 bouwlagen
 - accent pleinhoek: 5 bouwlagen
2. Het centrum moet fysiek afgescheiden worden in de hoek van de Buskensstraat van de achterliggende woonwijk (barrièrewerking). Er moet een doorgang behouden blijven voor fietsers en voetgangers.
3. Er moet sprake zijn van een verantwoorde overgang van het centrumgebied naar de omliggende woonstraten.
4. Er bestaat een sterke voorkeur dat de centrumwanden ook wat architectuur betreft op elkaar aansluiten.
5. Het multifunctionele karakter van het centrum moet behouden blijven. Functiewisseling binnen de bestemming 'Centrum' moet mogelijk blijven.
6. De entrees van de winkelruimtes dienen zich aan de pleinzijde te bevinden.

Beoordeling:

De plannen voldoen nagenoeg geheel aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden. Met betrekking tot enkele van deze randvoorwaarden kan nog het volgende worden opgemerkt.

Ad 2. De doorgang naar het achtergebied moet ook behouden blijven voor auto's.

Ad 6. De entrees van de winkels sluiten aan bij het plein. Omdat de ruimte tussen de Supercoöp en Fietsland wordt opgevuld, wordt dit stukje van de Buskensstraat tot en met Fietsland betrokken bij het plein.

b. Volkshuisvesting:

1. De voorgestane woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de woonvisie 2011 - 2020.
2. De aantallen woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Hierbij is in de periode tot en met 2015 uitgegaan van 16 appartementen voor het project van A3P. Pas na 2015 kan door de gemeente afgewogen worden of er meer woningbouw kan worden toegestaan in deze hoek.
3. De doelgroepen voor deze appartementen zijn met name starters en senioren.
4. De woningen dienen levensloopbestendig en 'Wmo-proof' uitgevoerd te worden.
5. Toegankelijkheid van de bovenwoningen middels trappenhuizen, liften etc.
6. Bovenwoningen moeten voldoen aan de navolgende criteria:
 - De breedte bedraagt minimaal 6 meter.
 - De inhoud bedraagt minimaal 300 m³.
 - De oppervlakte bedraagt minimaal 100 m².
 - De oriëntatie dient naar de straatzijde te zijn.

Onder voorwaarden is een afwijkingsmogelijkheid van 10% toegestaan ten opzichte van deze maatvoeringen.

Beoordeling:

De plannen voldoen nagenoeg geheel aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden. Met betrekking tot enkele van deze randvoorwaarden kan nog het volgende worden opgemerkt.

Ad b.2. De plannen bevatten maximaal 17 appartementen. Daartegenover staat de sloop van 2 woningen, waarmee een toevoeging van 15 woningen wordt gerealiseerd.

Ad b.4. Hierover vindt nog overleg met de betrokken ondernemers plaats.

Ad b.6. Het lijkt vooralsnog, dat hieraan kan worden voldaan.

c. Parkeren:

1. Bepaling aantal nieuwe parkeerplekken op basis van de CROW - methodiek. Hierbij moet uitgegaan worden van de geplande functies (wonen, detailhandel, kantoren, supermarkt etc.)
2. De parkeerdruk mag niet toenemen.
3. Parkeren dient in eerste instantie plaats te vinden op eigen terrein.
4. De mogelijkheid bestaat om in het openbare gebied de extra benodigde ruimte te creëren, dit in samenspraak met alle belanghebbende partijen.
5. Betaald parkeren is niet toegestaan.
6. Het verlaagde gedeelte van het Sint Agathaplein blijft vrij van parkeren.
7. De ontwikkelaars dienen gezamenlijk met een structurele oplossing te komen met betrekking tot het parkeervraagstuk.

Beoordeling:

Ad c. De plannen bevatten een meer dan goede oplossing van de parkeerproblematiek.

In het centrumgebied worden maximaal 17 appartementen en 290 m² commerciële ruimte toegevoegd.

De ontwikkelaars hebben als randvoorwaarde meegekregen dat hierdoor de parkeerdruk niet mag

toenemen en dat het aantal extra benodigde parkeerplaatsen bepaald moet worden op basis van de CROW-methodiek. Dit houdt voor de appartementen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement in, voor de commerciële ruimte een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² commerciële ruimte.

Er worden in totaal maximaal 17 appartementen en 290 m² extra commerciële ruimte gerealiseerd. Hiervoor zijn in totaal 31 extra parkeerplaatsen nodig, 22 parkeerplaatsen voor de appartementen (17 x 1,3) en 9 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte (290/100 x 3).

Doordat de parallelwegen verdwijnen ontstaat er extra ruimte. Deze ruimte wordt deels gebruikt voor de realisatie van extra parkeerplaatsen in het centrum.

In de huidige situatie zijn er in het centrum 84 parkeerplaatsen, 58 op het Sint Agathaplein en 26 aan de Buskensstraat. Hierbij zijn de te smalle parkeerplaatsen aan de Buskensstraat teruggerekend naar parkeerplaatsen met een breedte van 2,50 meter.

In totaal worden er in de nieuwe situatie in het centrum (Sint Agathaplein en Buskensstraat) 137 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn 53 parkeerplaatsen extra. Voor de nieuwe appartementen en extra commerciële ruimte als gevolg van de ontwikkelingen aan de Buskensstraat hoeven er slechts 31 parkeerplaatsen extra aangelegd te worden. De resterende 22 extra parkeerplaatsen (53-31) zijn winst voor het centrum van Boekel. Bijkomend voordeel is dat er in de nieuwe situatie meer vrij beschikbare plaatsen aan het Sint Agathaplein liggen, waardoor er meer parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de winkels gelegen zijn. Dit geeft een forse kwaliteitsverbetering aan het "boodschappencentrum".

d. Inrichting openbare ruimte:

1. De openbare ruimte dient een prettig verblijfsklimaat te bieden aan alle doelgroepen en dient goed en veilig toegankelijk te zijn.

- Voldoende groen, verlichting, prullenbakken, rijwielstallingen etc.
- Maatregelen met betrekking tot het onaantrekkelijk maken van hangplekken.
- Rekening houden met toegankelijkheid van blinden en slechtzienden.

2. Er dient een gezamenlijk plan aangeleverd te worden waarin een oplossing wordt geboden voor het laden en lossen van de winkelruimtes.

3. De mogelijkheid tot ontsiering van gebouwen (graffiti) dient te worden tegengegaan.

4. De kosten voor de aanpassingen aan de openbare ruimte (verleggen wegen, rioolaansluitingen, verkeersborden etc.) zijn voor rekening van initiatiefnemers.

5. De voorgestane aanpassingen moeten afgestemd worden met de belanghebbende partijen.

6. Het hemelwater dient in eerste instantie op eigen terrein geïnfiltreerd en geborgen te worden. Voor de exacte hoeveelheid wordt verwezen naar de HNO tool van het waterschap Aa en Maas. Indien dit niet mogelijk blijkt en dit plaats zal vinden in de openbare ruimte worden de kosten aan verzoekers doorberekend.

Beoordeling:

De plannen voldoen nagenoeg geheel aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden. Tevens zal de herinrichting leiden tot een sfeer- en belevingsverhoging van het centrum.

Het verdiepte plein blijft beschikbaar voor evenementen ondanks het aanbrengen van o.a. sfeerverhogende groenelementen. Het is juist de bedoeling, dat er méér activiteiten gaan plaatsvinden.

Met betrekking tot enkele van deze randvoorwaarden kan nog het volgende worden opgemerkt.

Ad d.3. Hierover vindt nog overleg met de betrokken ondernemers plaats.

Ad d.4. Zoals al eerder opgemerkt, is hier ook het algemeen belang bij betrokken. Om deze reden lijkt medefinanciering van de verbeteringen van het centrum door de gemeente gerechtvaardigd.

e. Doorgaand verkeer

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het verkeerssluw maken van het Sint Agathaplein. Het onderzoek bestaat uit twee delen, te weten:

- Een kentekenonderzoek, waarmee het huidige doorgaande verkeer op het Sint Agathaplein bepaald is;
- Verkeerstellingen op de alternatieve routes (Wilhelminastraat en Zandhoek) om de huidige verkeersintensiteit op deze wegen te bepalen.

Uit het kentekenonderzoek blijkt dat 72% van het totale verkeer dat vanuit de richting Erp het Sint Agathaplein oprijdt doorgaand verkeer is. Voor het verkeer dat vanaf de rotonde het Sint Agathaplein oprijdt is het percentage doorgaand verkeer 56%.

Na de herinrichting blijft het Sint Agathaplein toegankelijk voor (doorgaand) autoverkeer, maar de inrichting met in- en uitparkerende auto's werkt vertragend.

De afmetingen van een weg waar twee vrachtwagens elkaar kunnen passeren is minimaal 5,50. Het is echter niet de bedoeling dat er een "weg" van 5,50 meter aangelegd wordt. De nieuwe inrichting krijgt een karakter van een verblijfsgebied, er wordt geen duidelijke rijloper aangegeven. Hierdoor daalt de snelheid van het verkeer. Daarnaast blijven de twee haakse bochten gehandhaafd die snelheidsverlagend werken en de rechtstand tussen de rotonde en de laatste haakse bocht is circa 110 meter. Op een rechtstand van 110 meter wordt door "normale" weggebruikers niet erg hard gereden. Het effect van het ontbreken van de rijloper en de drukte van het haaks parkeren zal de snelheid laag houden.

Hierdoor zal een gedeelte van het doorgaande verkeer een alternatieve route rijden. Omdat het her in te richten gedeelte maar een beperkte lengte heeft (circa 175 meter) is de hoeveelheid verkeer dat zal omrijden echter beperkt. Met name als het drukker in het winkelgebied is zal het doorgaande verkeer een andere route kiezen. Gedurende de rustigere periodes van de dag (met name avond en nacht) zal het doorgaande verkeer gewoon gebruik blijven maken van het Sint Agathaplein.

Gelet op het bovenstaande is gekeken welke verkeersstromen na de herinrichting van het Sint Agathaplein een andere route zullen kiezen. Hierbij zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Doorgaand verkeer op het Sint Agathaplein afkomstig van of rijdend richting het noordelijke gedeelte van de Kerkstraat zal als alternatieve route de Wilhelminastraat gebruiken;
- Doorgaand verkeer op het Sint Agathaplein afkomstig of rijdend richting het zuidelijke gedeelte van de Kerkstraat zal als alternatieve route de Zandhoek gebruiken;
- Doorgaand verkeer op de oost-west relatie (van Venhorst naar Erp en omgekeerd) zal gebruik blijven maken van het Sint Agathaplein omdat de omrijafstand via de Wilhelminastraat te groot is ten opzichte van de te verwachten vertraging op het Sint Agathaplein.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Verkeersintensiteiten alternatieve routes (mvt/etmaal)			
	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Toename
St Agathaplein	3.500	2.800	700
Alternatieve route			
Wilhelminastraat	1.600	2.005	405
Zandhoek	850	1.117	267

De toename zal met name overdag plaatsvinden, als de doorgaande route via het Sint Agathaplein minder aantrekkelijk is. De toename is geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen op de alternatieve routes.

Uit het kentekenonderzoek blijkt dat er in de huidige situatie tussen 9:00 en 18:00 uur circa 3.500 motorvoertuigen op het Sint Agathaplein rijden. Na de herinrichting zal dit afnemen tot circa 2.800. Bij deze intensiteit is er sprake van een centrum dat voldoende verkeerssluw is om de voorgestelde verblijfsfunctie te kunnen vervullen.

De aantallen vrachtverkeer over het St Agathaplein zijn niet gemeten in het verkeersonderzoek. Op basis van het GGA regionaal verkeersmodel uit 2004 ligt het aantal middelzwaar vrachtverkeer (bestelbusjes, vrachtwagen zonder aanhanger, personenauto's met aanhanger, bussen) op circa 5,0% en zwaar vrachtverkeer (vrachtwagen met aanhanger en opleggers) op 1,5%. In de toekomstige situatie betekent dat 140 middelzware vrachtwagens en 42 zware vrachtwagens in de periode tussen 9:00-18:00 uur.

Geconcludeerd is, dat de herinrichting geen overmatige verkeersoverlast elders genereert. De verschuivingen zijn beperkt. Daarmee is de herinrichting op dit onderdeel verantwoord.

Op dit moment ligt de randweg Boekel ter besluitvorming bij de provincie. Onafhankelijk van die beslissing kan de voorliggende reconstructie doorgang vinden. Mocht de randweg ten uitvoer komen, dan zullen de verkeersstromen op de Wilhelminastraat en de Zandhoek fors afnemen. De toename van het verkeer op deze wegen als gevolg van de herinrichting van het centrum wordt hierdoor ruimschoots gecompenseerd.

f. Behoeftte aan winkelruimte

Supercoop heeft een goede locatie in het centrum. Deze kan door de aantrekkingskracht de positie van andere winkels versterken, maar kan zelf ook weer versterkt worden door de toevoeging van kleine dagwinkels. Hiervoor is extra ruimte noodzakelijk.

De behoefte aan extra winkelruimte in het centrum moet verder gevonden worden in de gewenste verplaatsing van bestaande winkels buiten het directe centrumgebied naar het centrum.

Met enkele ondernemers zijn hierover reeds gesprekken gaande.

Nog onduidelijk is of dit tot direct resultaat zal leiden.

Op termijn wordt een afname van de winkelvoorraad in Kerkstraat-Noord verwacht, mede als gevolg van concentratie van winkels aan het St Agathaplein.

Conclusie

De hoofdlijn van de nu voorliggende plannen past dan ook goed in de geformuleerde uitgangspunten

Financiële gevolgen en dekking:

Met ontwikkelaars is gesproken over de exploitatiebijdrage voor de ontwikkeling. De ontwikkeling draagt echter ook in grote mate bij aan de realisatie van de doelstellingen vanuit de centrumvisie.

De daadwerkelijke realisatie is van groot algemeen belang voor de gemeente Boekel.

Het versterkt de leefbaarheid van het dorp en het economisch functioneren van het centrum.

De parkeersituatie wordt verbeterd en het plan draagt bij aan de vergroting van de aantrekkingskracht van het centrum. Daarom is afgesproken uit te gaan van het principe dat de totale exploitatiekosten van het gebied op basis van fifty/fifty worden verdeeld tussen beide ontwikkelaars en de gemeente.

Uit de raming van de kosten blijkt dat de totale kosten worden geraamd op circa € 683.000,--.

In dit plan en onderstaande specificatie is de fondsvorming (± € 79.000,-) ingezet om te komen tot een sluitende exploitatie.

Kostenspecificatie

Kosten infra	€ 484.000,-
Ambtelijke kosten	<u>€ 120.000,-</u>
	€ 604.000,-

Bijdrage ontwikkelaars	±	<u>€ 340.000,-</u>
		€ 264.000,-

Al in begroting opgenomen, ongeacht of het plan doorgaat	<u>€ 120.000,-</u>
	€ 144.000,-

Opbrengst grondverkoop	±	<u>€ 150.000,-</u>
------------------------	---	--------------------

Overschot (te verwaarlozen)	€ 6.000,-
-----------------------------	-----------

Proceduremogelijkheden

Omdat dit project naar onze mening een hoge urgentie heeft, gelet op de belangen voor het Boekelse centrum, is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de proceduretijd te bekorten.

In dit verband zijn er vier proceduremogelijkheden.

1. Voorontwerp-, ontwerpbestemmingsplan

Dit is de meest toegepaste procedure.

Een voorontwerp-bestemmingsplan wordt voor inspraakreacties in procedure gebracht en tegelijk wordt het aan provincie en waterschap voorgelegd voor vooroverleg. De inspraakreacties alsmede de reacties uit vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp. Dit besluit wordt genomen door ons college.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt in procedure gebracht, zienswijzen kunnen worden ingebracht bij de gemeenteraad. Het besluit hieromtrent wordt genomen door uw raad. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, beroep worden aangetekend bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. Tevens kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

Totale duur: Terinzagelegging voorontwerp tot en met vaststelling: 6 - 9 maanden. Beroepsprocedure: ± 12 maanden. Dit kan bekort worden wanneer voorlopige voorziening wordt gevraagd en deze wordt afgewezen.

Bouwvergunning: kan pas verleend worden als de beroepstermijn van het bestemmingsplan is verstreken. Tegen bouwvergunning staat dan bezwaar, beroep en hoger beroep open. Deze procedure is 12 – 24

maanden. Dit kan bekort worden wanneer voorlopige voorziening wordt gevraagd en deze wordt afgewezen.

2. Ontwerp-bestemmingsplan

Wanneer het om een eenvoudiger bestemmingsplan gaat wordt deze procedure in Boekel vaker toegepast. De fase van inspraak wordt overgeslagen. Dit verkort de procedure met tenminste 3 maanden.

3. Coördinatieregeling

Dit is een in Boekel nog niet toegepaste regeling uit de Wet ruimtelijke ordening om verschillende procedures, die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening, gezamenlijk te doorlopen. Deze regeling kan gelden voor coördinatie van bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning-procedure.

Vóór de aanvang van de procedure moet uw raad een besluit nemen tot het instemmen met het gecoördineerd voorbereiden en bekend maken van een aantal activiteiten. Na een dergelijk besluit is de bestemmingsplanprocedure van toepassing op alle andere benodigde procedures. De vaststelling van het bestemmingsplan loopt dan gelijk op met de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Er is dan één beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. Deze moet binnen zes maanden beslissen.

Duur procedure: de gewone bestemmingsplanproceduretijd, afhankelijk van de beslissing omtrent wel of niet een voorontwerp. De procedure voor de omgevingsvergunning start eerder (tijdens bestemmingsplanprocedure) en is eerder afgelopen (geen bezwaar-beroep-hoger beroep). De Raad van State heeft slechts 6 maanden i.p.v. 12 voor de beslissing op het beroep.

Deze regeling doet recht aan de gewenste transparantie, omdat er zowel een bestemmingsplan als een omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage worden gelegd.

4. Crisis- en Herstelwet, Projectuitvoeringsbesluit

Voor bepaalde projecten (in dit geval woningbouw vanaf 12 woningen) kan gebruik worden gemaakt van de Crisis- en Herstelwet. Ook dit is in Boekel nog niet gebeurd. Door de raad kan een Projectuitvoeringsbesluit worden genomen. Dit is een besluit op een concrete aanvraag, waaraan wel een ruimtelijke onderbouwing moet zijn verbonden. Het PUB wordt in ontwerp ter visie gelegd en daarna door de raad vastgesteld. Er staat uitsluitend beroep op de Raad van State open. Deze moet binnen 6 maanden beslissen. De CHW bevat geen faseringsmogelijkheid, waardoor de planologische en de technische randvoorwaarden gelijktijdig (aan de voorkant) moeten worden vastgelegd.

Nadeel: er wordt uiteindelijk medewerking verleend aan een concreet bouwplan. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd. Bij latere wijzigingen op dit concrete bouwplan moet dus een nieuwe procedure worden gevoerd.

Conclusie:

Gelet op het belang, dat door uw raad, het college van B&W en de Stuurgroep Centrum wordt geacht aan het leefbaar houden van het centrum van Boekel, wordt voorgesteld om in dit geval gebruik te maken van de coördinatieregeling (proceduremogelijkheid 3).

Tegen een dergelijk besluit van uw raad tot toepassen van de coördinatieregeling staat géén bezwaar en beroep open. Zoals boven aangegeven staan er wel rechtswegen open tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Risico's:

N.v.t.

Communicatie:

De plannen zijn tijdens een inloopavond aan de inwoners gepresenteerd.

Uitvoering en Evaluatie:

Vervolgstappen op het voorliggende voorstel zijn, indien uw raad met het voorstel instemt, het afsluiten van een anterieure overeenkomst, het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan en het opstellen en in procedure brengen van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de drie gebouwen. Voor de wijzigingen aan het St Agathaplein is bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

